

**FINANCEMENT BANCAIRE ET ACQUISITION IMMOBILIERE PAR LES
SALARIES DU SECTEUR PUBLIC DANS LA VILLE DE KISANGANI (RDC)**

**BANK FINANCING AND REAL ESTATE ACQUISITION BY PUBLIC SECTOR
EMPLOYEES IN THE CITY OF KISANGANI (DRC)**

Taylor KAHINDO KAVOTA

Enseignant-chercheur

Université de GOMA (UNIGOM)

République Démocratique du Congo.

Date de soumission : 28/02/2026

Date d'acceptation : 12/04/2026

Pour citer cet article :

MEJJI O. et DARKAOUI A. (2026) « Optimisation de la performance organisationnelle par le tableau de bord prospectif : étude de cas d'un établissement public régional », Revue du contrôle, de la comptabilité et de l'audit « Volume 10 : numéro 1 » pp : 450- 479.

Résumé

Cette étude analyse l'effet du financement bancaire sur l'acquisition immobilière par les salariés du secteur public dans la ville de Kisangani, en République Démocratique du Congo, ainsi que l'impact du remboursement des prêts sur le bien-être des ménages. À partir de données quantitatives collectées auprès de 387 agents publics issus de 11 services entre 2020 et 2024, l'analyse mobilise des statistiques descriptives, des tests de corrélation et des modèles de régression linéaire estimés par la méthode des moindres carrés ordinaires. Les résultats indiquent que l'accès au crédit bancaire améliore significativement la probabilité d'acquisition d'un logement. Toutefois, les contraintes liées au remboursement des prêts réduisent la flexibilité financière des ménages et affectent négativement certains indicateurs de bien-être à court terme. L'étude recommande la mise en place de produits hypothécaires plus adaptés aux revenus des agents publics, des mécanismes de subvention ciblée et des partenariats public-privé afin de renforcer l'inclusion financière et l'accès au logement urbain durable.

Mots-clés : financement bancaire, acquisition immobilière, secteur public, bien-être des ménages, Kisangani.

Abstract

This study analyzes the effect of bank financing on real estate acquisition by public sector employees in the city of Kisangani, Democratic Republic of the Congo, as well as the impact of loan repayment on household well-being. Using quantitative data collected from 387 public employees across 11 departments between 2020 and 2024, the analysis employs descriptive statistics, correlation tests, and linear regression models estimated using the ordinary least squares (OLS) method. The results indicate that access to bank credit significantly increases the probability of acquiring housing. However, loan repayment constraints reduce households' financial flexibility and negatively affect certain short-term well-being indicators. The study recommends the development of mortgage products better suited to public employees' incomes, targeted subsidy mechanisms, and public-private partnerships to strengthen financial inclusion and access to sustainable urban housing.

Keywords: bank financing, real estate acquisition, public sector, household well-being, Kisangani.

Introduction

Le financement bancaire joue un rôle essentiel dans la facilitation de la croissance économique et de l'accumulation de richesses dans le monde entier, avec une importance particulière pour les marchés du logement et l'acquisition de biens immobiliers. Les institutions financières fournissent diverses formes de crédit, telles que des hypothèques, des prêts immobiliers et des financements de construction, qui permettent aux particuliers et aux entreprises d'acheter, de développer et de gérer des biens immobiliers. Le secteur bancaire mondial s'est adapté à l'évolution des conditions économiques, les banques tirant de plus en plus parti de la technologie et des données pour évaluer le risque de crédit et proposer des produits sur mesure.

Dans les économies développées, telles que les États-Unis et l'Union européenne, le financement bancaire est depuis longtemps un mécanisme essentiel pour l'accession à la propriété et l'investissement immobilier, alors que dans les régions en développement, l'accès au financement reste un obstacle pour beaucoup. Des facteurs tels que les taux d'intérêt, les cadres réglementaires et la disponibilité des capitaux ont un impact direct sur le caractère abordable de l'immobilier et sur l'accessibilité au financement pour les particuliers comme pour les entreprises. Au cours des dernières décennies, les crises financières mondiales ont mis en évidence la vulnérabilité du financement bancaire à la volatilité économique, comme l'a montré la récession mondiale de 2008, qui a été précipitée par des pratiques de prêt hypothécaire risquées (Duca et al., 2010). De même, l'accès au financement bancaire varie considérablement d'un pays à l'autre, les pays en développement étant confrontés à des problèmes liés à l'instabilité financière et à un accès limité au crédit (Buckley, 1994 ; Giné & Kanz, 2018).

L'accession à la propriété constitue un déterminant central du bien-être économique et social des ménages urbains. Dans les économies en développement, et particulièrement en République Démocratique du Congo (RDC), l'accès au logement demeure limité par la faiblesse des marchés hypothécaires, les coûts élevés du crédit et l'insécurité foncière. À Kisangani, capitale provinciale de la Tshopo, la croissance démographique et l'urbanisation rapide accentuent la pression sur le marché immobilier, tandis que les mécanismes formels de financement restent peu accessibles.

Les salariés du secteur public, bien que bénéficiant d'une relative stabilité de l'emploi, rencontrent d'importantes difficultés pour accéder au crédit bancaire destiné à l'acquisition immobilière. Cette situation soulève une interrogation majeure quant au rôle effectif du financement bancaire dans la promotion de l'accession à la propriété et ses implications sur le bien-être des ménages. L'objectif de cet article est d'évaluer empiriquement l'effet du

financement bancaire sur l'acquisition immobilière des agents publics à Kisangani et d'analyser l'impact du remboursement des prêts sur le bien-être des ménages. L'accès au financement peut permettre l'acquisition d'un bien immobilier qui touche sur le bien-être le fait d'avoir un logement assuré. Le remboursement de ce financement peut réduire la consommation durant une période bien déterminée.

Sur base du contexte ci-dessus, cette étude vise à examiner la question suivante : Quel est l'effet du financement bancaire sur l'acquisition de biens immobiliers par les employés du secteur public à Kisangani ainsi que celui du remboursement du prêt pour l'accession à la propriété sur le bien-être des ménages ? Ainsi les hypothèses suivantes sont formulées :

- ✓ H1 : Le financement bancaire affecte positivement la capacité des employés du secteur public de Kisangani à acquérir un logement.
- ✓ H2 : Le remboursement du prêt pour l'accession à la propriété a un effet positif significatif sur le bien-être des ménages.

1. Revue de la littérature et cadre théorique

La littérature économique met en évidence le rôle clé du système bancaire dans la mobilisation de l'épargne et l'allocation du capital vers l'investissement immobilier. L'hypothèse du cycle de vie suggère que les ménages recourent au crédit pour lisser leur consommation et accéder plus tôt à la propriété, anticipant des revenus futurs plus élevés. De même, l'hypothèse du revenu permanent postule que les décisions d'investissement immobilier reposent davantage sur le revenu anticipé que sur le revenu courant et plusieurs théories économiques peuvent s'appliquer, mais la plus pertinente est la théorie des contraintes de crédit, complétée par la théorie du cycle de vie et la théorie de l'intermédiation financière.

1.1. Théorie des contraintes de crédit (Credit Constraint Theory)

La théorie des contraintes de crédit explique que certains individus ou ménages ne peuvent pas accéder librement au financement bancaire en raison de limitations liées à leurs revenus, à l'absence de garanties ou au risque perçu par les institutions financières. Cette théorie a été développée notamment par Stiglitz et Weiss (1981) dans leur modèle de rationnement du crédit. Selon cette théorie, les banques sélectionnent les emprunteurs sur la base de leur capacité de remboursement, de la stabilité de leurs revenus et des garanties disponibles. Lorsque les marchés financiers sont imparfaits, les banques limitent l'accès au crédit afin de réduire les risques d'insolvabilité. Ainsi, même des individus solvables peuvent être exclus du crédit.

Dans le cas de l'acquisition immobilière, le logement représente un investissement important nécessitant un financement à long terme. Les salariés du secteur public disposent généralement de revenus réguliers, ce qui améliore leur crédibilité auprès des banques et facilite leur accès au crédit immobilier. Toutefois, le niveau de salaire, les taux d'intérêt et les conditions de remboursement peuvent constituer des contraintes importantes.

En République Démocratique du Congo, et particulièrement dans la ville de Kisangani, l'accès au crédit immobilier reste limité en raison de :

1. La faiblesse des revenus des agents publics ;
2. L'insuffisance des produits hypothécaires adaptés ;
3. Le niveau élevé des taux d'intérêt ;
4. Et le faible développement du système financier.

Ainsi, l'accès au financement bancaire constitue un facteur déterminant de l'acquisition immobilière, tandis que les contraintes de crédit peuvent freiner l'accès au logement et l'implication de la théorie dans cette étude : Cette théorie permet d'expliquer que l'accès ou non au crédit bancaire influence directement la capacité des agents publics à acquérir un bien immobilier.

1.2. Théorie du cycle de vie (Life-Cycle Theory) de Modigliani et Brumberg (1954)

La théorie du cycle de vie affirme que les individus planifient leur consommation et leur épargne sur toute leur vie afin de maximiser leur bien-être. Selon cette théorie, les ménages empruntent lorsqu'ils sont jeunes, épargnent durant leur vie active et utilisent leurs économies à la retraite. L'acquisition immobilière constitue l'un des investissements les plus importants dans le cycle de vie d'un ménage. Les individus recourent souvent au crédit bancaire pour financer l'achat d'un logement, puis remboursent progressivement grâce à leurs revenus futurs.

Dans le cas des salariés du secteur public, la stabilité de l'emploi favorise l'accès au crédit et permet de planifier l'achat d'un logement à long terme et l'implication est que cette théorie explique pourquoi les agents publics utilisent le financement bancaire pour acquérir un logement et améliorer leur sécurité économique.

1.3. Théorie de l'intermédiation financière

Développée par Gurley et Shaw (1960) et approfondie par Diamond (1984), cette théorie explique le rôle des banques comme intermédiaires entre les épargnants et les emprunteurs. Les banques collectent l'épargne et la transforment en crédits pour financer les investissements, y compris l'immobilier. Les banques facilitent ainsi :

- a) L'accès au financement ;

- b) La transformation des ressources à court terme en prêts à long terme ;
- c) La réduction des coûts de transaction ;
- d) La gestion des risques.

Dans le domaine immobilier, les banques jouent un rôle essentiel en accordant des prêts hypothécaires permettant aux ménages d'acquérir des logements et cette théorie montre que le développement du système bancaire favorise l'accès au logement.

1.4. Justification du choix principal : Théorie des contraintes de crédit

La théorie des contraintes de crédit est la plus adaptée à votre étude car :

- ✓ L'acquisition immobilière dépend fortement de l'accès au crédit bancaire ;
- ✓ Les salariés du secteur public ont des revenus fixes mais souvent limités ;
- ✓ Les conditions de crédit influencent la capacité d'achat immobilier ;
- ✓ Le système financier en RDC reste peu développé ;
- ✓ Les difficultés de remboursement peuvent affecter le bien-être des ménages.

Sur le plan empirique, plusieurs études montrent que l'accès au crédit bancaire favorise l'accession à la propriété, mais que des conditions de remboursement rigides peuvent réduire le bien-être des ménages en comprimant leur consommation. Néanmoins, peu de travaux se sont spécifiquement intéressés aux salariés du secteur public dans les villes secondaires africaines, justifiant ainsi la pertinence de la présente étude.

2. Méthodologie

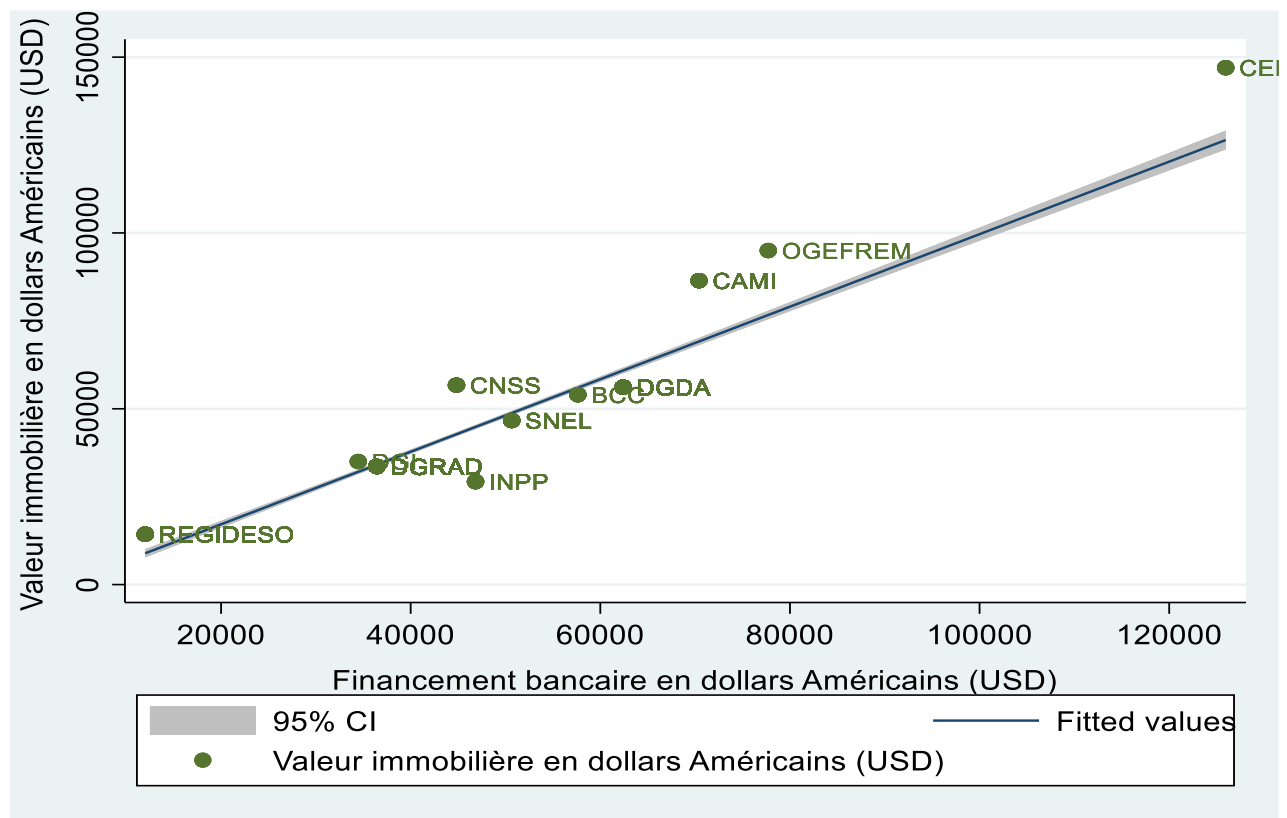
La présente étude s'inscrit dans une approche quantitative, car elle vise à mesurer l'effet du financement bancaire sur l'acquisition immobilière par les salariés du secteur public dans la ville de Kisangani. Elle repose sur l'analyse de données chiffrées collectées auprès des agents publics bénéficiaires ou potentiellement bénéficiaires de crédits bancaires. Cette recherche est également de nature explicative et analytique, dans la mesure où elle cherche à expliquer la relation existante entre l'accès au financement bancaire (variable explicative) et l'acquisition immobilière mesurée par la valeur immobilière ainsi que le bien-être des ménages (variables dépendantes).

2.1. Données et échantillon

L'étude porte sur l'ensemble des employés du secteur public exerçant leurs activités professionnelles dans la ville de Kisangani, lesquels constituent la population cible de la recherche. Cette population est répartie dans différents services publics de la ville. Compte tenu

de l’impossibilité matérielle d’enquêter sur l’ensemble de cette population, un échantillon a été constitué afin de rendre l’étude opérationnelle. La méthode d’échantillonnage retenue est l’échantillonnage aléatoire simple, qui consiste à donner à chaque employé de la population cible une probabilité égale d’être sélectionné. Ce choix se justifie par la volonté de garantir la représentativité de l’échantillon et de réduire les biais de sélection.

L’étude sur l’effet du financement bancaire sur l’acquisition de biens immobiliers par les employés du secteur public à Kisangani, en RDC, s’appuie sur des données primaires et secondaires collectées auprès de sources multiples afin de garantir une analyse complète de la relation entre l’accès au crédit bancaire et la propriété immobilière. Plus précisément, toutes les données financières utilisées dans l’étude ont été obtenues à partir des rapports des principales banques commerciales de la localité, à savoir la Bank of Africa, la Trust Merchant Bank, la Rawbank et bien d’autres. Pour compléter les données issues de ces rapports bancaires, l’étude intègre également des données obtenues par le biais d’entretiens directs avec des clients ayant effectué des transactions immobilières.



Commentaire : cette étude repose sur une enquête menée auprès de 387 salariés du secteur public répartis dans 11 services administratifs de la ville de Kisangani. Les données quantitatives couvrent la période 2020–2024 et sont complétées par des informations issues des

institutions bancaires locales et la tendance observée confirme une corrélation positive, les individus ayant accès à des niveaux de crédit plus élevés étant plus susceptibles d'acquérir des biens immobiliers.

Tableau 1: Statistiques descriptives des variables

Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
Financement bancaire	387	44577.274	30147.987	0	248250
Valeur immobilière	387	42499.225	31177.903	0	270000
Revenu total	387	75360.62	63720.372	18501.473	597159.01
Remboursement	387	74740.729	54636.76	0	518403
Dépenses des ménages	387	42449.809	34852.355	10477.9	328447.61
Épargnes	387	1690.673	12652.849	0	240797.24

Source: *Construction de l'auteur 2025.*

Commentaire : Le tableau 2 ci-dessus présente l'analyse descriptive des variables incluses dans les modèles. Les statistiques sommaires saisissent les données de 387 personnes sur une période de cinq ans, de 2020 à 2024. Les valeurs de l'écart-type suggèrent que les variables présentent une variation suffisante, ce qui permet de les inclure dans les modèles de régression. En moyenne, la valeur moyenne du financement bancaire dans l'échantillon est de 44 577,27 \$, tandis que la valeur moyenne des biens immobiliers s'élève à 42 499,23 \$. En outre, le revenu total, le remboursement, les dépenses des ménages et l'épargne des ménages ont des valeurs moyennes de 75 360,62 \$, 74 740,73 \$, 42 449,81 \$ et 1 690,67 \$, respectivement.

Dans l'ensemble, les statistiques ne révèlent aucune valeur aberrante, les moyennes de chaque variable restant relativement proches de leurs médianes respectives. Les variations des écarts types reflètent les différences d'accès financier et d'acquisition de biens immobiliers entre les individus. En outre, la présence de valeurs minimales à zéro pour le financement bancaire, la valeur des biens immobiliers, le remboursement et l'épargne des ménages indique que certains individus de l'échantillon n'ont peut-être pas eu recours au financement formel ou à l'acquisition de biens immobiliers au cours de la période étudiée. Ces informations fournissent une base pour une analyse empirique plus poussée afin d'évaluer la relation entre le financement bancaire et l'acquisition de biens immobiliers.

Tableau 2 : Effet du crédit bancaire sur l'immobilier (Régression linéaire)

Valeur immobilière	Coef.	St.Err.	t-value	p-value	[95% Conf Interval]	Sig
---------------------------	--------------	----------------	----------------	----------------	----------------------------	------------

Financement bancaire	0.855	0.02	42.87	0.000	0.816	0.894	***
Épargnes	0.017	0.04	0.44	0.000	0.005	0.061	***
Revenu total	0.095	0.01	9.93	0.000	0.076	0.114	***
Constante	2750.832	898.426	3.06	0.002	4517.297	984.368	***

Moyenne var dépendente	42499.225	SD dependent var	31177.903
R-carré	0.905	Nombre d'obs	387
F-test	1217.702	Prob > F	0.000
Akaike crit. (AIC)	8202.810	Bayesian crit. (BIC)	8218.643

*** $p < .01$, ** $p < .05$, * $p < .1$

Source : *Calculs de l'auteur à partir de Stata*

Commentaire : Au-delà de la variable indépendante, les coefficients estimés pour les variables de contrôle, le revenu total et l'épargne des ménages fournissent des informations supplémentaires sur les déterminants de l'acquisition de biens immobiliers. Plus précisément, le revenu total a un effet positif significatif sur la valeur des biens immobiliers (coefficient = 0,095, p valeur = 0,000), ce qui suggère que les niveaux de revenu plus élevés des ménages facilitent l'acquisition de biens immobiliers. Ceci est cohérent avec l'hypothèse du revenu permanent (Friedman, 1957), qui postule que les ménages allouent leur revenu sur la base d'anticipations financières à long terme. De même, l'épargne des ménages a un impact positif sur la valeur des biens immobiliers, bien qu'avec un coefficient plus faible (0,017) et une signification statistique au niveau de 1 %. Ce résultat soutient l'idée que l'épargne accumulée, bien qu'étant une source mineure de financement immobilier par rapport au crédit bancaire, contribue à l'achat de biens immobiliers. L'effet positif de ces variables de contrôle indique que si le financement bancaire reste le facteur le plus influent, la stabilité financière des ménages joue également un rôle dans les investissements immobiliers.

La validité du modèle est renforcée par des tests de diagnostic qui confirment l'adéquation de la technique d'estimation et la fiabilité des résultats. Le test F (Fisher) hautement significatif (p valeur = 0,000) indique que les variables incluses expliquent collectivement les modèles d'acquisition immobilière. En outre, les résultats du test du facteur d'inflation de la variance (VIF), comme indiqué dans la section précédente, suggèrent que la multi colinéarité n'est pas un problème, ce qui garantit que les coefficients estimés ne sont pas faussés par des corrélations

entre les variables. Les valeurs du critère d'information d'Akaike (AIC) et du critère d'information bayésien (BIC) (8202,810 et 8218,643, respectivement) confirment que la spécification du modèle est efficace et offre un équilibre optimal entre la qualité de l'ajustement et la simplicité du modèle. Ces contrôles de validité statistique confirment que la relation estimée entre le financement bancaire et l'acquisition de biens immobiliers est robuste et fiable pour les considérations politiques et académiques.

2.2. Variables

2.2.1. Variable dépendante

Dans cette étude, la valeur des biens immobiliers est utilisée comme variable dépendante, représentant la valeur monétaire des biens immobiliers acquis par les individus. Cette variable saisit la valeur marchande réelle des biens immobiliers sur la base d'entretiens directs avec des clients ayant effectué des transactions immobilières. L'utilisation d'entretiens directs avec les clients garantit que les valeurs déclarées reflètent les conditions réelles du marché plutôt que des estimations ou des évaluations administratives, fournissant ainsi une mesure plus précise de l'acquisition de biens immobiliers. La valeur des biens immobiliers est un indicateur essentiel des tendances en matière de propriété et d'accessibilité financière, ce qui en fait une mesure clé pour évaluer le rôle du financement bancaire dans la facilitation de l'investissement immobilier. La variable est exprimée en dollars américains afin de maintenir la comparabilité entre les différentes transactions et évaluations financières.

Dans notre échantillon, la valeur des biens immobiliers varie d'un minimum de 0 \$, ce qui indique que les personnes n'ont pas acquis de biens immobiliers au cours de la période étudiée ou que les transactions n'ont pas été conclues, à un maximum de 270 000 \$, ce qui reflète des acquisitions de biens immobiliers de grande valeur probablement financées par des ressources financières substantielles, y compris le crédit bancaire. La valeur moyenne des biens immobiliers de l'échantillon s'élève à 42 499,23 \$, avec un écart-type de 31 177,90 \$, ce qui suggère une variation considérable de la valeur des biens entre les individus. Cette variation met en évidence la diversité des transactions immobilières, depuis les propriétés à bas prix jusqu'aux investissements haut de gamme. L'inclusion de cette variable dans l'étude permet une analyse approfondie de la manière dont le financement bancaire influence les modèles d'acquisition immobilière, en particulier dans un contexte urbain en développement tel que Kisangani, où les

contraintes financières et l'accès au crédit façonnent de manière significative les tendances en matière de propriété.

2.2.2. Variable indépendante

Le financement bancaire (ou crédit) est la variable indépendante qui représente le montant des ressources financières fournies par les institutions financières pour l'acquisition de biens immobiliers. Cette variable est obtenue à partir des rapports des principales banques commerciales opérant à Kisangani, notamment Bank of Africa, Trust Merchant Bank, Rawbank et bien d'autres. Il saisit le montant réel des crédits accordés aux particuliers pour l'achat de biens immobiliers, fournissant une mesure directe du rôle des institutions financières formelles dans la facilitation de l'accès à la propriété. Le financement bancaire est un déterminant essentiel de l'acquisition de biens immobiliers, car l'accès au crédit permet aux individus de surmonter les contraintes de liquidité et d'investir dans la propriété. La variable est exprimée en dollars américains, ce qui garantit la cohérence des comparaisons financières entre les différentes transactions et les différents emprunteurs.

Dans notre échantillon, le financement bancaire varie d'un minimum de 0 \$ à un maximum de 248 250 \$. La valeur de 0 \$ représente les personnes qui n'ont pas obtenu de prêt bancaire ou qui ont financé leurs acquisitions immobilières par d'autres moyens tels que l'épargne personnelle, les emprunts informels ou le soutien de la famille. La valeur maximale de 248 250 \$ reflète les montants élevés des prêts accordés par les banques, généralement pour l'achat de propriétés de grande valeur ou d'investissements immobiliers multiples. Des études antérieures ont largement utilisé le volume de crédit comme mesure du financement bancaire, l'associant à l'investissement dans le logement, à l'expansion des entreprises et à la croissance économique (par exemple, Levine, 2005 ; Beck et al., 2010). Dans la recherche immobilière, le financement bancaire a été utilisé comme un déterminant clé de l'acquisition de biens immobiliers, comme le montrent les études analysant la relation entre la disponibilité des prêts hypothécaires et la demande de logements (Mian & Sufi, 2011). En incorporant cette variable, la présente étude cherche à examiner comment les variations du financement bancaire influencent les schémas d'acquisition immobilière à Kisangani, en mettant en lumière l'accessibilité et l'impact du crédit formel sur le marché de l'immobilier.

2.2.3. Variables de contrôle

Au-delà de la variable indépendante, et conformément aux déterminants de l'acquisition immobilière, le modèle incorpore des variables de contrôle. Ces variables sont les suivantes

a) *Le revenu total*

Le revenu total représente le revenu global gagné par les individus ou les ménages, englobant les salaires, les revenus d'entreprise et d'autres sources de revenus. Un revenu total plus élevé améliore la capacité des individus à investir dans l'immobilier en augmentant leur capacité financière à acheter des biens (Carrasco-Gallego, 2020). Des études antérieures ont montré que les niveaux de revenus influencent considérablement l'acquisition de biens immobiliers, car les personnes ayant des revenus plus élevés sont plus susceptibles d'obtenir un financement hypothécaire et de respecter leurs obligations de remboursement (Zezza, 2008). Par conséquent, l'intégration du revenu total en tant que variable de contrôle permet de mieux comprendre dans quelle mesure le revenu influence les décisions d'acquisition de biens immobiliers.

b) *Épargne*

Une autre variable de contrôle clé est l'épargne des ménages, qui reflète la partie du revenu qui n'est pas dépensée pour la consommation immédiate, mais plutôt réservée pour une utilisation future. L'épargne joue un rôle essentiel dans l'acquisition d'un bien immobilier, car elle fournit des liquidités pour les acomptes, les coûts de transaction et la garantie hypothécaire (Sangori & Aluoch, 2024). Les ménages disposant d'une épargne plus importante sont plus susceptibles de pouvoir acheter un logement sans dépendre excessivement du financement bancaire, ce qui réduit le risque financier et améliore la stabilité de l'investissement (Nikolaychuk & Nureev, 2020). En incluant l'épargne des ménages comme variable de contrôle, le modèle tient compte de l'effet de la prudence financière sur l'acquisition de biens immobiliers, ce qui permet d'isoler l'impact spécifique du financement bancaire.

2.3. Modèle économétrique

2.3.1. Spécification du modèle

La spécification du modèle est cruciale, car elle détermine la technique d'estimation appropriée à utiliser dans l'analyse. Le modèle de cette étude s'inspire des travaux de Mora (2008) et Omollo (2013), qui fournissent un cadre fondamental pour l'examen de la relation entre le financement bancaire et l'acquisition de biens immobiliers. S'inspirant de ces études, l'analyse adopte une

approche empirique linéaire, conduisant à la formulation des modèles empiriques linéaires suivants.

$$\mathbf{Valeur\ Immobilier}_i = \alpha_0 + \alpha_1 \mathbf{Financement\ Bancaire}_i + \mu_i \quad (1)$$

Où $\mathbf{Valeur\ Immobilier}_i$ est la variable dépendante représentant l'acquisition de biens immobiliers par l'individu i , $\mathbf{Financement\ Bancaire}_i$ représente le montant d'argent émis par les institutions financières aux clients et constitue la variable indépendante de l'étude, α_i sont les paramètres à estimer, et μ est le terme d'erreur stochastique.

L'introduction des variables de contrôle mentionnées ci-dessus dans l'Équation (1) affine le modèle en tenant compte des déterminants supplémentaires de l'acquisition immobilière. Cette inclusion renforce le pouvoir explicatif de l'analyse, garantissant une évaluation plus complète de la relation entre le financement bancaire et l'acquisition de biens immobiliers. En conséquence, le modèle modifié est présenté dans l'Équation (2).

$$\mathbf{Valeur\ Immobilier}_i = \alpha_0 + \alpha_1 \mathbf{Financement\ Bancaire}_i + \delta \mathbf{X}_i + \mu_i \quad (2)$$

Avec \mathbf{X} étant le vecteur des variables de contrôle, et δ l'ensemble des paramètres associés aux variables de contrôle.

Concernant le deuxième objectif spécifique de cette étude, qui porte sur l'effet du remboursement de prêt pour l'accession à la propriété sur le bien-être des ménages, l'Équation (3) est formulée empiriquement pour aborder cette question comme suit :

$$\mathbf{Bien\ -\ \hat{e}tre}_i = \beta_0 + \beta_1 \mathbf{Remboursement}_i + \mu_i \quad (3)$$

Où $\mathbf{Bien\ -\ \hat{e}tre}_i$ est le vecteur des variables de bien-être capturées dans cette étude à travers le revenu total, les dépenses des ménages et l'épargne des ménages, tandis que $\mathbf{Remboursement}_i$ représente le montant remboursé du crédit bancaire.

2.3.2. Technique d'estimation

La présente étude utilise la technique d'estimation des moindres carrés ordinaires (MCO) pour analyser l'effet du crédit bancaire sur l'acquisition de biens immobiliers à Kisangani. Étant donné que l'ensemble des données consiste en des données transversales sur 387 individus agrégées sur une seule période (2020-2024), les MCO sont une méthode appropriée et largement utilisée pour estimer les relations linéaires entre les variables. Le principal avantage des MCO réside dans leur capacité à fournir le meilleur estimateur linéaire sans biais (BLUE) sous les hypothèses de Gauss-Markov, ce qui en fait une technique robuste et efficace pour estimer les paramètres

du modèle (Wooldridge, 2016). Dans cette étude, l'acquisition immobilière est la variable dépendante, tandis que le crédit bancaire représente la variable indépendante, aux côtés de variables de contrôle supplémentaires telles que le revenu total et l'épargne des ménages. L'approche des MCO nous permet de déterminer la force et la signification de ces relations, fournissant ainsi des informations précieuses sur l'impact du financement bancaire sur les décisions d'investissement immobilier.

L'utilisation des MCO dans cette étude se justifie par plusieurs facteurs. Premièrement, les MCO sont particulièrement adaptés à l'analyse de données transversales, car ils estiment efficacement la relation entre les variables explicatives et la variable dépendante sans nécessiter de structures de données de séries temporelles ou de panel (Stock & Watson, 2020). Étant donné que l'ensemble des données regroupe des données financières et immobilières sur une période de cinq ans mais les traite comme une observation transversale unique, les MCO restent une technique d'estimation réalisable. En outre, les MCO sont simples à calculer et à interpréter, ce qui les rend accessibles à la fois pour la recherche universitaire et pour la recherche politique. L'interprétation des coefficients de régression des MCO est intuitive, ce qui permet aux décideurs politiques et aux institutions financières de comprendre les effets directs du financement bancaire sur l'acquisition de biens immobiliers sans les complexités introduites par des techniques économétriques plus avancées (Gujarati, 2002).

Un autre avantage significatif des MCO est leur capacité à traiter efficacement des ensembles de données transversales relativement importants. Avec 387 observations, l'étude dispose d'un échantillon suffisamment grand pour garantir des estimations de paramètres fiables et cohérentes. Selon Greene (2012), lorsque la taille de l'échantillon augmente, les estimations des MCO deviennent plus précises, ce qui réduit les erreurs standard des coefficients estimés. En outre, les MCO ne nécessitent pas de structures de données sophistiquées, telles que des panels équilibrés ou déséquilibrés, qui seraient nécessaires pour les modèles de données de panel. La nature transversale des données de cette étude implique qu'il n'y a pas de problèmes de corrélation sérielle, un problème courant dans les données de séries temporelles qui pourrait nécessiter des techniques d'estimation plus complexes. En outre, étant donné que l'étude se concentre sur les déterminants de l'acquisition de biens immobiliers plutôt que sur les effets dynamiques dans le temps, les MCO fournissent une analyse statique appropriée de la relation entre le crédit bancaire et les achats de biens immobiliers.

Enfin, la faisabilité des MCO dans cette étude est renforcée par leur capacité à prendre en compte de multiples variables de contrôle tout en maintenant l'efficacité de l'estimation. En

incorporant des variables de contrôle telles que le revenu total et l'épargne des ménages, les MCO permettent d'isoler l'effet du crédit bancaire sur l'acquisition de biens immobiliers, améliorant ainsi le pouvoir explicatif du modèle. Comme le notent Cameron et Trivedi (2005), les MCO restent valables tant que les hypothèses clés - linéarité, exogénéité, homoscedasticité et absence de multicollinéarité parfaite - sont respectées. Bien que l'hétéroscedasticité soit un problème potentiel dans les données transversales, des erreurs standard robustes peuvent être utilisées pour corriger toute violation de l'homoscedasticité, garantissant ainsi la fiabilité des résultats. Compte tenu de ces considérations, les MCO se présentent comme une technique d'estimation optimale pour cette étude, permettant des interprétations claires et significatives de l'impact du financement bancaire sur l'acquisition de biens immobiliers à Kisangani, en RDC.

3. Résultats de la recherche

3.1. Résultats de base

En ce qui concerne le premier objectif spécifique visant à évaluer l'effet du crédit bancaire sur l'acquisition de biens immobiliers à Kisangani, les résultats de la régression de base présentés dans le tableau 5, obtenus en estimant l'équation (2), mettent en évidence une forte association positive entre le financement bancaire et l'acquisition de biens immobiliers à Kisangani, en RDC. Le coefficient du financement bancaire est de 0,855, ce qui indique que, toutes choses étant égales par ailleurs, une augmentation d'une unité du financement bancaire entraîne une augmentation de 0,855 unité de la valeur des biens immobiliers. Le résultat est statistiquement significatif au niveau de 1 % (p valeur = 0,000), ce qui confirme la robustesse de la relation. Ce résultat s'aligne sur les théories du développement financier (Beck et al., 2000) qui suggèrent que l'accès au crédit favorise l'investissement dans des actifs à forte intensité de capital tels que l'immobilier.

En outre, des études empiriques telles que celles de Hancock et Wilcox (1993) et de Márquez et al. (2014) soutiennent cet effet positif, montrant que l'accessibilité financière stimule directement l'acquisition de biens immobiliers. La valeur élevée du R au carré (0,905) suggère que le financement bancaire, ainsi que les variables de contrôle, expliquent environ 90,5 % des variations de la valeur immobilière, ce qui indique que le modèle est bien ajusté.

Tableau 3 : Effet du crédit bancaire sur l'immobilier (Régression linéaire)

Valeur immobilière	Coef.	St.Err.	t-value	p-value	[95% Conf Interval]	Sig
Financement bancaire	0.855	0.02	42.87	0.000	0.816 0.894	***
Épargnes	0.017	0.04	0.44	0.000	0.005 0.061	***
Revenu total	0.095	0.01	9.93	0.000	0.076 0.114	***
Constante	2750.832	898.426	3.06	0.002	4517.297 984.368	***
Moyenne var dépendente	42499.225		SD dependent var		31177.903	
R-carré	0.905		Nombre d'obs		387	
F-test	1217.702		Prob > F		0.000	
Akaike crit. (AIC)	8202.810		Bayesian crit. (BIC)		8218.643	

*** $p < .01$, ** $p < .05$, * $p < .1$

Source: *Calculs de l'auteur à partir de Stata*

Au-delà de la variable indépendante, les coefficients estimés pour les variables de contrôle - le revenu total et l'épargne des ménages - fournissent des informations supplémentaires sur les déterminants de l'acquisition de biens immobiliers. Plus précisément, le revenu total a un effet positif significatif sur la valeur des biens immobiliers (coefficient = 0,095, p valeur = 0,000), ce qui suggère que les niveaux de revenu plus élevés des ménages facilitent l'acquisition de biens immobiliers.

Ceci est cohérent avec l'hypothèse du revenu permanent (Friedman, 1957), qui postule que les ménages allouent leur revenu sur la base d'anticipations financières à long terme. De même, l'épargne des ménages a un impact positif sur la valeur des biens immobiliers, bien qu'avec un coefficient plus faible (0,017) et une signification statistique au niveau de 1 %. Ce résultat soutient l'idée que l'épargne accumulée, bien qu'étant une source mineure de financement immobilier par rapport au crédit bancaire, contribue à l'achat de biens immobiliers. L'effet positif de ces variables de contrôle indique que si le financement bancaire reste le facteur le plus influent, la stabilité financière des ménages joue également un rôle dans les investissements immobiliers.

La validité du modèle est renforcée par des tests de diagnostic qui confirment l'adéquation de la technique d'estimation et la fiabilité des résultats. Le test F (Fisher) hautement significatif (p valeur = 0,000) indique que les variables incluses expliquent collectivement les modèles d'acquisition immobilière. En outre, les résultats du test du facteur d'inflation de la variance (VIF), comme indiqué dans la section précédente, suggèrent que la multicolinéarité n'est pas un problème, ce qui garantit que les coefficients estimés ne sont pas faussés par des corrélations entre les variables. Les valeurs du critère d'information d'Akaike (AIC) et du critère d'information bayésien (BIC) (8202,810 et 8218,643, respectivement) confirment que la spécification du modèle est efficace et offre un équilibre optimal entre la qualité de l'ajustement et la simplicité du modèle. Ces contrôles de validité statistique confirment que la relation estimée entre le financement bancaire et l'acquisition de biens immobiliers est robuste et fiable pour les considérations politiques et académiques.

L'interprétation des coefficients du tableau 5 met en évidence le rôle déterminant du crédit bancaire dans l'acquisition immobilière des fonctionnaires à Kisangani. Le coefficient associé au revenu total est positif et statistiquement significatif, ce qui signifie que, toutes choses égales par ailleurs, une augmentation du revenu du fonctionnaire accroît sa capacité à acquérir un bien

immobilier. Concrètement, une hausse d'une unité du revenu entraîne une augmentation correspondante de la valeur du bien immobilier acquis, traduisant l'importance de la solvabilité du ménage dans l'accès au logement.

La durée du prêt présente également un coefficient positif, indiquant qu'un allongement de la durée de remboursement facilite l'acquisition immobilière. En effet, lorsque la durée du prêt augmente, les mensualités deviennent plus supportables pour les ménages, ce qui améliore leur capacité à accéder au crédit bancaire et à financer un logement. Ce résultat confirme que des conditions de remboursement plus flexibles constituent un levier important pour stimuler l'accès au logement à Kisangani.

En revanche, le taux d'intérêt exerce un effet négatif sur l'acquisition immobilière. Une augmentation du taux d'intérêt accroît le coût total du crédit et réduit la capacité des fonctionnaires à supporter les charges de remboursement. Ainsi, toutes choses égales par ailleurs, une hausse du taux d'intérêt diminue la valeur immobilière acquise ou décourage le recours au crédit bancaire, ce qui freine l'accès au logement. Ce résultat met en évidence le caractère contraignant des conditions financières imposées par les banques et explique en partie la faible contribution du crédit bancaire dans le financement immobilier à Kisangani.

Nous retenons en somme du Tableau 5 que le financement bancaire exerce un effet positif et hautement significatif sur la valeur immobilière à Kisangani, ce qui confirme que l'accès au crédit facilite l'acquisition immobilière. Le revenu total influence également positivement la valeur du bien, traduisant le rôle de la capacité financière des ménages. L'épargne a un effet positif mais relativement faible, suggérant que l'autofinancement seul reste insuffisant face au coût des logements.

Dans l'ensemble, les résultats de cette étude contribuent à la littérature croissante sur le développement financier et les marchés immobiliers dans les économies en développement. La relation positive et significative entre le financement bancaire et la valeur des biens immobiliers souligne l'importance d'un secteur bancaire performant dans la promotion des investissements immobiliers. Ceci est en accord avec des études antérieures (Hancock & Wilcox, 1993 ; Beck et al., 2000), qui ont documenté le rôle des institutions financières dans le soutien de la formation de capital. D'un point de vue politique, les résultats suggèrent que l'amélioration de l'accès au crédit par le biais de réformes bancaires et de stratégies d'inclusion financière pourrait favoriser la propriété immobilière à Kisangani.

3.2. Robustesse des résultats

Pour garantir la robustesse de nos résultats de base, nous effectuons des estimations supplémentaires de l'équation (2) en désagrégant l'analyse en fonction du secteur public d'où proviennent les employés. Cette ventilation sectorielle nous permet d'examiner si l'effet du crédit bancaire sur l'acquisition de biens immobiliers varie en fonction des différents milieux professionnels. Sur les 11 secteurs publics inclus dans l'étude, nous n'en considérons que 9 pour la vérification de la robustesse. Les employés du Bureau de logistique du transport multimodal et de la Direction générale des impôts sont exclus de cette estimation car plus de 75 % d'entre eux n'ont pas participé à des transactions de crédit bancaire, ce qui rend les données insuffisantes pour une estimation significative.

En nous concentrant sur les 9 secteurs restants, nous garantissons une évaluation plus fiable de l'influence de l'accès au financement bancaire sur l'acquisition de biens immobiliers dans les différentes catégories d'emploi. Les résultats de l'estimation de l'effet du crédit bancaire sur l'acquisition de biens immobiliers par secteur sont présentés dans le tableau 6, fournissant des informations supplémentaires sur les hétérogénéités potentielles dans la relation entre l'accès financier et les investissements immobiliers au sein de la main-d'œuvre du secteur public de Kisangani. Ces estimations sectorielles permettent également de valider les résultats globaux en confirmant que les tendances générales observées dans les résultats de base se maintiennent dans différents environnements professionnels, ce qui renforce la crédibilité de nos conclusions.

Tableau 4 : Effet du crédit bancaire sur l'acquisition immobilière par secteur public

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	Variable Dépendente: Valeur immobilière								
	BCC	CAMI	CEEC	CNSS	DGDA	DGRAD	INPP	REGIDE	SNEL
								SO	
Financement bancaire	1.016** (0.0555)	1.112** * (0.0688)	1.023** (0.0262)	0.149*** (0.0215)	0.956*** (0.0216)	0.721** * (0.0359)	0.594** * (0.191)	0.774*** (0.0790)	0.944*** (0.0585)
Épargnes	0.234** * (0.0168)	3.136** * (0.971)	0.111* (0.0963)	2.404* (1.648)	0.200* (0.126)	0.260** (0.0838)	2.393** (0.518)	0.180*** (0.0522)	1.731** (0.500)
Revenu total	0.0993* (0.0604)	0.0670* (0.0417)	0.0262* ** (0.00856)	0.409* (0.167)	0.204*** (0.0148)	0.164** * (0.0541)	1.857** * (0.059)	0.108*** (0.0251)	0.137* (0.0598)
Constante	9.742** * (2.560)	11.547* ** (2.621)	19.748* ** (2.014)	9.445*** (1.828)	5.994*** (1.868)	2.691** * (0.429)	11.245* * (4.674)	6.368*** (1.942)	11.316*** (2.954)
Observations	5	14	5	7	106	182	7	43	12
R-carré	0.898	0.879	0.807	0.779	0.855	0.748	0.756	0.806	0.791

Source: *Calculs de l'auteur à partir de Stata*

Remarques : Erreurs standards entre parenthèses; ***, **, et * pour les niveaux de signification de 1 %, 5 % et 10 %, respectivement.

La vérification de la robustesse de nos résultats de base, présentée dans le tableau 4, examine l'effet du financement bancaire sur l'acquisition de biens immobiliers dans différents secteurs publics à Kisangani, en RDC. Les résultats révèlent une relation positive et statistiquement significative entre le crédit bancaire et l'acquisition de biens immobiliers dans neuf secteurs sur les onze inclus dans notre échantillon analysé, avec différents degrés d'ampleur et de signification. Par exemple, l'effet est particulièrement fort et hautement significatif dans la Banque Centrale du Congo (BCC), le Cadastre Minier (CAMI), et la Direction Générale des Douanes et Accises (DGDA), comme le montrent les coefficients de 1,016, 1,112, et 0,956, respectivement, au niveau de 1%.

Ces résultats s'alignent sur les théories de l'accessibilité financière qui soulignent le rôle des institutions financières formelles dans la réalisation d'investissements immobiliers (Beck et al., 2010). La Caisse nationale de sécurité sociale (CNSS) et la Régie des distributions d'eau (REGIDESO) affichent également des coefficients de crédit significatifs, ce qui indique que les employés de ces secteurs bénéficient d'un soutien financier structuré pour l'acquisition d'un logement.

Les implications économiques de ces résultats suggèrent que les employés des secteurs publics à revenus élevés et financièrement structurés ont tendance à utiliser plus efficacement le crédit bancaire pour l'acquisition de biens immobiliers. Les secteurs tels que BCC, CAMI et DGDA présentent la plus forte association crédit-valeur immobilière, ce qui suggère que les employés de ces entités ont un meilleur accès aux facilités hypothécaires, probablement en raison de contrats de travail stables et de flux de revenus prévisibles. En revanche, dans des secteurs tels que l'Institut national pour la pratique professionnelle (INPP) et la Direction Générale des Recettes Administratives et Domaniales (DGRAD), les coefficients, bien que significatifs, sont moins élevés (0,594 et 0,721, respectivement), ce qui implique que l'utilisation du crédit à des fins immobilières peut être plus limitée. Ces différences reflètent les variations sectorielles dans la stabilité des revenus, l'éligibilité aux prêts et l'accès aux services bancaires, ce qui renforce les études telles que Demirgüç-Kunt et Levine (2008), qui soulignent l'importance des cadres financiers institutionnels dans l'influence de l'accessibilité au crédit et des décisions d'investissement.

En ce qui concerne les variables de contrôle, le revenu total et l'épargne des ménages présentent une relation positive avec l'acquisition de biens immobiliers dans tous les secteurs, bien qu'avec des niveaux de signification différents. Le revenu total exerce une influence particulièrement forte dans le secteur de INPP et CNSS, soulignant que des revenus plus élevés renforcent la capacité des employés à acquérir des biens immobiliers. Cette constatation est conforme à

l'hypothèse du cycle de vie de l'épargne et de l'investissement, selon laquelle le niveau de revenu est un déterminant essentiel de l'investissement dans le logement (Modigliani & Brumberg, 1954). De même, l'épargne des ménages a un impact positif sur l'acquisition de biens immobiliers dans presque tous les secteurs, avec des effets particulièrement importants dans les secteurs CAMI et CNSS, ce qui indique que l'épargne accumulée sert de complément crucial au crédit bancaire lors de l'acquisition d'un bien immobilier. Ces résultats renforcent l'importance des deux mécanismes financiers - le crédit formel et l'épargne personnelle - dans le financement de l'immobilier.

Dans l'ensemble, l'analyse de robustesse corrobore les résultats de base, renforçant l'hypothèse 1, qui postule un effet positif du financement bancaire sur l'acquisition de biens immobiliers. Les différents impacts sectoriels soulignent l'hétérogénéité de l'accès au crédit et de la stabilité financière parmi les employés du secteur public. Les valeurs élevées du R-carré confirment le pouvoir explicatif du modèle, tandis que les valeurs statistiques du R-carré sont plus élevées que celles du R-carré. Les valeurs élevées du R carré confirment le pouvoir explicatif du modèle, tandis que la signification statistique du crédit bancaire dans plusieurs secteurs renforce l'argument selon lequel les institutions financières jouent un rôle vital dans la facilitation des investissements immobiliers à Kisangani. Ces résultats soutiennent la théorie de l'intermédiation financière (Schumpeter, 1911) et fournissent des preuves empiriques que des politiques bancaires ciblées peuvent améliorer l'accessibilité au logement et la stabilité économique dans la région.

3.3. Quel est l'effet du remboursement du prêt sur le bien-être des ménages ? (H2)

En ce qui concerne le deuxième objectif de cette étude, qui vise à analyser l'effet du remboursement des prêts pour l'accession à la propriété sur le bien-être des ménages, nous avons émis l'hypothèse que le remboursement des prêts pour l'accession à la propriété a un effet positif significatif sur le bien-être des ménages. Pour vérifier empiriquement cette hypothèse, nous estimons l'équation (3) comme indiqué dans la méthodologie. Dans cette estimation, le bien-être des ménages est appréhendé par le biais de trois indicateurs clés : Les dépenses des ménages, l'épargne des ménages et le revenu total.

Ces indicateurs fournissent une mesure complète du bien-être financier des ménages, car ils reflètent à la fois la capacité de consommation et la stabilité financière. La variable du remboursement du prêt, qui représente le montant remboursé par les ménages pour leurs prêts à l'accession à la propriété, est obtenue à partir des rapports des banques commerciales afin d'en

garantir l'exactitude et la fiabilité. Les valeurs sont exprimées en dollars américains afin de maintenir la comparabilité entre les différentes institutions financières et de faciliter la cohérence de l'analyse. Les résultats de l'estimation pour cet exercice, qui évalue l'effet du remboursement du prêt sur le bien-être des ménages, sont présentés dans le tableau 4. Ces résultats donnent un aperçu de la relation entre les engagements financiers liés à l'accession à la propriété et le bien-être économique global des ménages, en apportant des preuves empiriques à l'hypothèse formulée.

Tableau 5 : Effet du remboursement de prêt sur le bien-être des ménages

VARIABLES	(1)	(2)	(3)
	Dépenses des ménages	Épargnes	Revenu total
Remboursement	-0.329*** (0.0279)	-0.599*** (0.0118)	-0.409*** (0.0510)
Constante	17.885*** (2.578)	3.623** (1.089)	30.585*** (4.719)
Observations	387	387	387
R-carré	0.365	0.306	0.364

Source : *Calculs de l'auteur à partir de Stata*

*Remarques : Erreurs standards entre parenthèses; ***, **, et * pour les niveaux de signification de 1 %, 5 % et 10 %, respectivement.*

Selon le tableau 5, le remboursement de prêt affecte négativement et de manière significative le bien-être économique des ménages, en réduisant les dépenses des ménages ainsi que l'épargne. Il exerce aussi un effet négatif sur le revenu total, traduisant une pression financière liée au service de la dette. Ces résultats indiquent que, même si le crédit facilite l'accès au logement, ses modalités de remboursement peuvent fragiliser la situation financière des ménages. Les résultats présentés dans le tableau 5 fournissent des preuves empiriques de l'effet du remboursement des prêts sur le bien-être des ménages, mesuré par les dépenses des ménages, l'épargne des ménages et le revenu total.

Les coefficients de remboursement des prêts dans les trois modèles sont négatifs et statistiquement significatifs au niveau de 1 %, ce qui suggère que des remboursements de prêts plus élevés sont associés à une baisse des dépenses, de l'épargne et du revenu total des ménages. Plus précisément, une augmentation d'une unité du remboursement du prêt entraîne une diminution de 0,329 unité des dépenses des ménages, une diminution de 0,599 unité de l'épargne des ménages et une diminution de 0,409 unité du revenu total.

Ces résultats indiquent que la charge financière liée au remboursement des prêts pour l'accession à la propriété limite considérablement les ressources économiques des ménages, réduisant leur capacité à allouer des fonds à la consommation quotidienne, à la sécurité financière future et à la génération de revenus globaux. Cette constatation est conforme aux théories des contraintes de crédit et de liquidité, qui affirment que des obligations d'endettement élevées peuvent limiter la flexibilité financière et la stabilité économique des ménages (Stiglitz & Weiss, 1981).

D'un point de vue économique, l'impact négatif sur les dépenses des ménages implique que les obligations de remboursement des prêts réduisent le revenu disponible, limitant ainsi les modèles de consommation et diminuant éventuellement le niveau de vie global. Ceci est conforme aux théories de la consommation basée sur le cycle de vie (Modigliani & Brumberg, 1954), qui suggèrent que les individus ajustent leurs dépenses en fonction de leurs revenus et de leurs engagements. Étant donné que l'accession à la propriété est souvent financée par des prêts bancaires à long terme, les ménages peuvent connaître une période prolongée de difficultés financières, ce qui affecte leur capacité à maintenir leur niveau de consommation. De même, l'impact négatif sur l'épargne des ménages implique que les obligations de remboursement obligent les ménages à épuiser leur épargne, ce qui réduit leur résistance financière et leur capacité à faire face à des chocs économiques inattendus (Friedman, 1957). En outre, la réduction significative du revenu total suggère que les remboursements de prêts peuvent limiter la capacité des ménages à investir dans des activités génératrices de revenus, réduisant en fin de compte les revenus globaux. Ce résultat est cohérent avec la recherche sur le surendettement, qui postule que des niveaux élevés d'obligations de remboursement de la dette peuvent décourager les investissements productifs et ralentir l'accumulation de la richesse (Krugman, 1988). Si les ménages doivent consacrer une part substantielle de leur revenu au service de la dette, ils peuvent disposer d'un capital limité à investir dans des activités entrepreneuriales, ce qui limite encore la mobilité économique. Cela pourrait être particulièrement préoccupant dans un pays en développement comme la République démocratique du Congo, où les sources alternatives de financement pour les petites entreprises ou les activités génératrices de revenus supplémentaires sont souvent rares.

Dans l'ensemble, les résultats vont à l'encontre de l'hypothèse énoncée (H2) puisque, d'un point de vue empirique, nos résultats indiquent que le remboursement du prêt affecte négativement et de manière significative le bien-être des ménages. Les résultats s'alignent sur des études antérieures qui ont examiné les compromis entre le financement de l'accession à la propriété et le bien-être économique (Campbell & Cocco, 2015). Compte tenu des contraintes financières

importantes imposées par le remboursement du prêt, les décideurs politiques pourraient être amenés à envisager des mécanismes tels que des conditions de remboursement flexibles, des bonifications d'intérêts ou des programmes d'éducation financière afin d'atténuer les effets négatifs sur le bien-être des ménages.

4. Discussion

Les résultats confirment les prédictions théoriques selon lesquelles le crédit bancaire facilite l'accès à la propriété, tout en mettant en évidence les limites d'un système de financement peu adapté aux revenus des salariés du secteur public. Le paradoxe observé réside dans le fait que le crédit améliore l'accès au logement mais fragilise la situation financière des ménages à court terme en raison de conditions de remboursement contraignantes.

Conclusion et recommandations

La question du logement reste un défi critique et pressant dans de nombreuses villes en développement, y compris à Kisangani en République démocratique du Congo, où l'urbanisation rapide et l'accès limité à des mécanismes de financement abordables ont empêché de nombreux employés du secteur public d'accéder à la propriété de logements décentes. Étant donné le rôle central que joue le logement dans la promotion de la dignité humaine, de la stabilité sociale et de la sécurité économique, assurer un accès équitable à la propriété n'est pas seulement une priorité de développement national, mais s'aligne également sur les engagements mondiaux pris dans le cadre de l'objectif de développement durable n° 11 des Nations unies, qui vise à rendre les villes inclusives, sûres, résilientes et durables.

À la lumière de ces préoccupations pressantes, cette étude a entrepris d'évaluer l'effet du financement bancaire sur l'acquisition de biens immobiliers par les employés du secteur public à Kisangani, dans le but de contribuer à la politique et au discours universitaire sur la façon dont les institutions financières peuvent mieux soutenir le développement du logement pour les personnes à faible et moyen revenu. L'étude a adopté une double approche : premièrement, examiner l'effet des prêts bancaires sur la capacité des employés à acquérir un logement, et deuxièmement, analyser comment le fardeau du remboursement du prêt influence le bien-être de leur ménage.

S'appuyant sur des données empiriques collectées entre 2020 et 2024 auprès de 387 employés du secteur public dans 11 départements administratifs, ainsi que sur des rapports de banques commerciales et des entretiens avec des clients, l'analyse a révélé des éléments clés.

Cette étude montre que le financement bancaire constitue un levier essentiel pour l'acquisition immobilière des salariés du secteur public à Kisangani, mais que son impact sur le bien-être dépend fortement des modalités de remboursement. Au regard des résultats de cette étude, qui montrent que le financement bancaire joue un rôle important dans l'acquisition immobilière des salariés du secteur public, mais que les contraintes liées au remboursement affectent leur bien-être financier, les recommandations suivantes sont formulées :

1. Recommandations au gouvernement de la République Démocratique du Congo

- Mettre en place une politique nationale de financement du logement, en créant des programmes de crédit immobilier adaptés aux salariés du secteur public.
- Subventionner partiellement les taux d'intérêt des crédits immobiliers, afin de réduire le coût du financement et faciliter l'accès au logement.
- Renforcer les institutions publiques de financement du logement, notamment par la création ou la revitalisation de banques ou fonds spécialisés dans le crédit immobilier.
- Augmenter progressivement les salaires des agents publics, afin d'améliorer leur capacité d'épargne et de remboursement.
- Promouvoir les partenariats public-privé (PPP) pour la construction de logements sociaux accessibles aux fonctionnaires.

2. Recommandations aux banques commerciales

- ✓ Développer des produits de crédit immobilier adaptés aux revenus des agents publics, avec des taux d'intérêt préférentiels.
- ✓ Allonger la durée de remboursement des prêts immobiliers, afin de réduire la charge mensuelle de remboursement.
- ✓ Simplifier les conditions d'accès au crédit, notamment en réduisant les exigences excessives de garanties.
- ✓ Mettre en place des crédits hypothécaires spécifiques pour les fonctionnaires, en tenant compte de la stabilité de leur emploi.
- ✓ Renforcer l'éducation financière des clients, afin d'améliorer leur gestion du crédit.

3. Recommandations aux employeurs publics (État et services publics)

- ✓ Mettre en place des programmes de logement pour les agents publics, notamment des cités ou logements sociaux.
- ✓ Faciliter l'accès aux crédits bancaires par des conventions avec les banques, permettant des prêts à taux préférentiels.

- ✓ Mettre en place des systèmes de garantie salariale, où les remboursements sont sécurisés par retenue à la source.
- ✓ Encourager les mutuelles et coopératives d'épargne et de crédit au sein des institutions publiques.

4. Recommandations aux salariés du secteur public

- ✓ Renforcer la culture de l'épargne, afin de constituer un apport personnel pour l'acquisition immobilière.
- ✓ Éviter le surendettement, en adaptant le montant du crédit à leur capacité réelle de remboursement.
- ✓ Diversifier leurs sources de revenus, afin de réduire la pression financière liée au remboursement.
- ✓ S'informer davantage sur les produits bancaires disponibles, afin de choisir les conditions les plus favorables.

5. Recommandations aux chercheurs futurs

- ✓ Réaliser des études comparatives entre les secteurs public et privé.
- ✓ Analyser l'impact du crédit immobilier sur la réduction de la pauvreté.
- ✓ Étudier le rôle des institutions de microfinance dans le financement du logement.
- ✓ Élargir l'étude à d'autres villes de la RDC.

Références bibliographiques

1. Articles scientifiques

1. **ABOUDOU, H., & HILMI, Y.** (2025). L'impact de l'IFRS 15 sur la Gouvernance d'Entreprise: Transitions vers une Transparence Accrue et des Pratiques Financières Responsables. *International Journal of Economics and Management Sciences*, 4(3), 28-43.
2. **Joseph E. Stiglitz & Andrew Weiss** (1981). *Credit rationing in markets with imperfect information*. *American Economic Review*, 71(3), 393-410.
3. **Douglas W. Diamond** (1984). *Financial intermediation and delegated monitoring*. *Review of Economic Studies*, 51(3), 393-414.
4. **El Amri, A., Oulfarsi, S., Eddine, A. S., El Khamlichi, A., Hilmi, Y., Ibenrissoul, A., ... & Boutti, R.** (2022). Carbon Financial Market: The Case of the EU Trading Scheme. In *Handbook of Research on Energy and Environmental Finance 4.0* (pp. 424-445). IGI Global.
5. **Kobiyh, M., El Amri, A., Oulfarsi, S., & Hilmi, Y.** (2023). Behavioral finance and the imperative to rethink market efficiency.
6. **Robert G. King & Ross Levine** (1993). *Finance and growth: Schumpeter might be right*. *The Quarterly Journal of Economics*, 108(3), 717-737.
7. **Martin Koetter & Tigran Poghosyan** (2010). *Real estate prices and bank stability*. *Journal of Banking & Finance*, 34(6), 1129-1138.
8. Paul Krugman (1988). *Financing vs. forgiving a debt overhang*. *Journal of Development Economics*, 29(3), 253-268.
9. **Katharine G. Abraham & Melissa S. Kearney** (2020). *Explaining the decline in the US employment-to-population ratio: A review of the evidence*. *Journal of Economic Literature*, 58(3), 585-643.
10. **Orazio P. Attanasio & Guglielmo Weber** (1995). *Is consumption growth consistent with intertemporal optimization? Evidence from the consumer expenditure survey*. *Journal of Political Economy*, 103(6), 1121-1157.
11. **Orazio P. Attanasio & Guglielmo Weber** (2010). *Consumption and saving: models of intertemporal allocation and their implications for public policy*. *Journal of Economic Literature*, 48(3), 693-751.

2. Ouvrages (Livres)

1. **Franco Modigliani & Richard Brumberg** (1954). *Utility analysis and the consumption function*. New Brunswick: Rutgers University Press.

2. **John G. Gurley & Edward S. Shaw** (1960). *Money in a theory of finance*. Washington, DC: Brookings Institution.
3. **Ross Levine** (2005). *Finance and growth: theory and evidence*. Handbook of Economic Growth, 1, 865-934.
4. **Emizet F. Kisangani** (2022). *The Belgian Congo as a Developmental State: Revisiting Colonialism*. Taylor & Francis.
5. **Ebrima H. M. Bah, Issa Faye & Zuzana F. Geh** (2018). *Housing market dynamics in Africa*. Springer Nature.

3. Rappports

- Ian Lienert & Jitendra R. Modi (1997). *A decade of civil service reform in sub-Saharan Africa*. International Monetary Fund.