

DETERMINANTS DU LOYER SUR LE MARCHÉ DE LOGEMENT LOCATIF DANS LA VILLE DE KINSHASA

par

KATUMBA YEZI

Mireille WELO NKOKOY

(Tous) Apprenants au 3^{ème} cycle en Sciences Économiques,

Université Pédagogique Nationale

Résumé

Cet article se veut descriptif et explicatif des éléments contributifs de fixation de loyer dans la Ville de Kinshasa. En effet, il s'observe une flambée du loyer sur le marché de logement locatif et cela pour plusieurs facteurs, notamment, l'incapacité du pouvoir public d'assumer l'accompagnement de mesures prises pour la régulation des prix dans ce secteur.

L'emplacement du logement, son confort, sa taille, son accessibilité en rapport avec la route, le raccordement en eau et électricité, la sécurité du quartier sont des facteurs qui contribuent à la fixation du taux de loyer. Au-delà de ces facteurs, faute d'une régulation efficace, la variation des taux mensuels dépend du bon vouloir des bailleurs livrant les locataires à leur triste sort.

Mots-clés : Loyer, logement, marché, locatif, déterminants.

Abstract

This article is intended to be descriptive and explanatory of the contributing elements of rent setting in the city of Kinshasa. In fact, there is a surge in rent on the rental housing market for several factors, in particular, the inability of public authorities to assume support of measures taken to regularize prices in this sector.

The location of accommodation, its comfort, its size, road accessibility in relation to the road, the water and electricity connection, the security of the neighborhood, are factors which contribute to setting the rent rate. Beyond these factors, in the absence of effective regularization, the variation in monthly rates depends on the goodwill of landlords delivering tenants to their sad fate.

Keywords : rent, housing, market, rental, determinants.

INTRODUCTION

Trouver une habitation est une obligation et une nécessité pour tout être vivant afin de parer, non seulement, à des intempéries mais aussi, être stable avec une adresse fixe et connue, facilement repérable. Avoir une adresse fixe est une nécessité impérieuse pour les êtres humains. Le logement représente qui nous sommes. Il est symbole de notre statut social, le reflet de notre niveau de vie. Sa perte participe au basculement dans l'exclusion. Sans adresse, un individu « n'existe » plus, au sens administratif d'abord mais également au sens psychologique. Repère et repaire, le logement ancre l'identité dans un territoire propre au sein d'un groupe social¹.

Pour les propriétaires des maisons, cette exigence est déjà assurée. Mais, cela n'est pas le cas pour des milliers de citoyens qui n'ont pas de propriétés immobilières et qui sont appelés à solliciter des logements auprès des propriétaires, en contrepartie de paiement d'un loyer fixé à une échéance précise. De cette négociation, découle un contrat de bail dans le marché de logement qui régule les rapports entre différents acteurs, partie prenante dans ce marché.

Dans la ville de Kinshasa, on assiste à un marché des logements très mouvementé, avec des demandes et des offres des maisons de location toujours croissantes et le loyer par contre ne cesse de croître au jour le jour. La loi de ces deux réalités sur le marché est mise à l'épreuve. En effet, les déterminants du marché de loyer semblent évoluer, prenant en compte, dans sa composition, des nouveaux éléments qui définissent l'équilibre du marché.

¹ Sartre M., C et Rosa C., DC4 *Implication dans les dynamiques partenariales, institutionnelles et interinstitutionnelles*, Paris, édition Lavoisier, 2015, p.100.

La présente réflexion tente de recenser les éléments déterminants des prix de loyer, les acteurs clés qui interagissent et invite le pouvoir public à la régulation et, au contrôle de ce secteur pour la stabilisation des prix sur le marché et la protection de plus vulnérables que sont les locataires.

Les failles d'encadrement et de réglementation de ce marché, par l'acteur public, laisse libre accès aux ambitieux de dicter leur loi et d'imposer des prix selon leur gré. Face à cette situation, notre questionnement est le suivant : Comment fonctionne le marché de loyer à Kinshasa ? Quels en sont les acteurs principaux et les déterminants de loyer ? Comment expliquer la flambée de prix de loyer ? Que faire pour équilibrer le marché ?

Hormis cette introduction et la conclusion reprise à la fin, cet article comprend les points suivants : le survol théorique sur le marché de logement, les principaux acteurs du marché, les caractéristiques du marché ainsi que les déterminants du loyer sur le marché de logement locatif.

I. BALISAGE CONCEPTUEL

1.1. Marché de logement

Selon le dictionnaire économique, le marché est le lieu, souvent abstrait, où se confrontent une offre et une demande qui déterminent le prix du marché auquel se réalisent les échanges. Il existe un marché pour chaque type de bien et chaque marché donne lieu à la formation d'un prix².

Les marchés existent afin de faciliter des échanges de produits, de services ou de ressources. Pour le marché de logement locatif, les acheteurs et les vendeurs se retrouvent et expriment leurs désirs de louer ou de faire louer ou vendre à un prix déterminé.

Dans le cadre de cette étude, il ne s'agit pas d'un marché physique mais seulement de la rencontre de l'offre et de la demande d'une maison pour la location.

1.1.1. Logement locatif

Le logement est défini comme des locaux à usage d'habitation. Il est fait dans le contexte des préoccupations sociales, économiques, sanitaires, etc. c'est une notion proche de l'habitat mais pas l'habitat³. La satisfaction obtenue d'un logement est un rapport entre équipements et besoin. Le logement devient locatif lorsque le propriétaire le place sur le marché de location en contrepartie d'un loyer.

1.1.2. Marché de logement

C'est la rencontre entre l'offre et la demande de logement. Mieux, la rencontre entre un bailleur et un locataire de logement.

1.1.3. Equilibre sur le marché de logement locatif

L'équilibre du marché s'obtient du moment où l'offre rencontre la demande sur le marché de logement locatif. A cet effet, il se détermine le prix et la qualité/quantité ou le confort de logement sollicité et selon les exigences du demandeur.

1.1.4. Prix du logement locatif

Par définition, Le prix d'un bien ou d'un service est l'expression monétaire de sa valeur d'échange⁴. C'est donc le nombre d'unités monétaires nécessaires pour obtenir une marchandise ou un service, en un moment donné, dans un lieu donné et pour une quantité spécifique précise.⁵

Le prix, selon les théories économiques, peut être administré lorsqu'il désigne la fixation unilatérale ou conventionnelle par les pouvoirs publics. Il est opposé au prix du marché. Celui-ci, dans la théorie néoclassique, est celui qui résulte de la confrontation de l'offre et de la demande⁶.

Le prix peut être du monopole ou de la concurrence. Dans le premier cas, le marché est donc soumis aux conditions que lui impose le producteur unique du bien, qui exerce un pouvoir de

² BREMOND J. et GELEDANA A, *Dictionnaire économique*, Paris, édition Hatier 1981, P. 121

³ BEITONE, A., CAZORLA, A. et HEMDANE, E., *Dictionnaire de science économique*, Paris, 6^e édition, Dunod, 2019, p.266.

⁴ *Idem*, p.486.

⁵ BREMOND J. et GELEDANA A, op cit, p.128.

⁶ BEITONE, A., CAZORLA, A. et HEMDANE, E., op cit.

marché. Et dans le second, le prix est fixé par le marché suite à la présence des plusieurs offreurs et demandeurs. Dans ce cas développé par cet article, on est face à un marché en concurrence caractérisé par l'atomicité, la fluidité, l'information parfaite et l'homogénéité des produits.

1.1.5. Concepts connexes

- *Bailleur* : personne donnant à bail une chose mobilière ou immobilière⁷.
- *Locataire* : sujet qui, dans un contrat de bail, dispose de la jouissance de la chose louée, peut l'utiliser en contrepartie d'une somme d'argent appelée loyer⁸.
- *Courtier immobilier locatif* : c'est un intermédiaire entre le bailleur et le locataire de logement pour discussion qui pourrait aboutir à la signature d'un contrat de location.
- *Commissionnaire* : sujet agissant pour le compte d'une autre personne, mais en son nom propre. Il doit être revêtu de qualité de commerçant⁹.

II. METHODOLOGIE

L'élaboration de cet article a recouru à l'approche qualitative, spécialement à la méthode descriptive qui a permis de comprendre et expliquer le fonctionnement du marché de logement locatif à Kinshasa, ses caractéristiques ainsi que le rôle joué par chaque acteur sur le marché de logement locatif conduisant à la fixation du loyer.

La technique d'observation directe, la technique documentaire ainsi que celle d'enquête par échantillonnage probabiliste aléatoire ont permis de mobiliser les informations sur le logement locatif à Kinshasa. Avec cette dernière, un échantillon composé de 96 *Kinois* habitant les quartiers Ngomba Kinkusa et Pigeon dans la commune de Ngaliema et Kingu dans celle de Selembao, ont été interrogés sur le sujet et l'administration de questionnaire a été faite de manière objective.

III. ACTEURS SUR LE MARCHE DE LOCATION

Les différents acteurs qui interviennent sur le marché de loyer à Kinshasa et dont l'intervention conduit à déterminer le loyer, sont : le bailleur, le locataire, l'intermédiaire courtier ainsi que l'Etat ou pouvoir public. Chacun de ces acteurs joue un rôle important dans la fixation des loyers développé dans le marché de logement à Kinshasa :

3.1. Propriétaire des maisons

Celui-ci dispose d'un bâtiment qu'il a construit ou hérité et qui décide de le mettre à la disposition d'autres utilisateurs en contrepartie d'un revenu à lui verser à échéance de temps par le locataire. Le propriétaire se fait une idée sur le prix du loyer, généralement, se renseigne auprès d'autres bailleurs sur le prix fixé pour des maisons ayant des similitudes avec la sienne ou encore, en faisant recours aux services d'un intermédiaire, le courtier à qui, il confie la responsabilité de lui trouver un preneur qui accepterait les conditions fixées d'avance par le propriétaire. Celui-ci vante la qualité de sa maison et des conditions qu'elle remplit.

L'observation faite atteste que généralement les propriétaires des maisons se réfèrent à plusieurs critères pour fixer le loyer, notamment les demandes exprimées par les prétendants locataires, la qualité des services installés dans la maison, l'emplacement, le confort, etc.

3.2. Demandeur ou locataire

Cet acteur est celui qui est à la recherche de maison d'habitation. Il se fixe des critères et des objectifs en rapport avec un prix de loyer qu'il peut payer dans les conditions acceptables. Le demandeur de logement s'adresse généralement à un intermédiaire à qui, il décrit le profil de la maison qu'il compte avoir à un prix accessible.

3.3. Courtier immobilier ou intermédiaire du marché

Le courtier, communément appelé commissionnaire à Kinshasa, est un agent actif qui met en contact le bailleur et le locataire en vue de la conclusion du marché. Son rôle est déterminant dans

⁷ PUIGLIER C., *Dictionnaire juridique*, Bruxelles, Larcier, Collection Paradigme, 2015, définition n° 584

⁸ Idem, définition n°3382

⁹ Ibidem, définition n°1040

la fixation des prix. L'observation faite indique qu'en réalité, dans la plupart de cas, c'est lui qui propose au bailleur le prix à fixer et fait de même au demandeur, tentant de les persuader à accepter le montant fixé par le propriétaire. Il est rémunéré à hauteur d'un mois de loyer fixé. Ainsi, plus le loyer est élevé, plus son droit l'est aussi.

Cet acteur maîtrise mieux le marché que d'autres intervenants, du fait qu'il détient la cartographie des maisons mises en location, celles qui sont occupées et celles non occupées. Il s'inscrit dans un réseau des courtiers avec qui il communique et se livre des opportunités sur des maisons mises en location, même sur le prix à fixer. Cette catégorie d'acteurs influence largement dans la détermination des prix de loyer. On peut même oser dire que le loyer est dicté par les courtiers qui opèrent dans une sorte de synergie, à travers leur réseau, dans une solidarité entre partenaires.

3.4. L'État ou le Pouvoir public

Il élabore des lois pour réguler le marché et en fait l'accompagnement pour son exécution stricte. On constate, malheureusement, que sur ce marché de loyer locatif à Kinshasa, l'Etat est l'acteur absent à cette messe dont l'intervention pour la règlementation du marché est moins perceptible.

IV. CARACTERISTIQUES DU MARCHE DE LOGEMENT LOCATIF A KINSHASA

Les caractéristiques de ce marché se présentent comme suit :

- atomicité du marché. Le marché de logement locatif à Kinshasa est caractérisé par une forte présence des offreurs et des demandeurs. C'est donc un marché à concurrence, de telle sorte qu'il est difficile de dénombrer les différents intervenants ainsi que les transactions quotidiennes sur ce marché ;
- libre entrée et libre sortie des produits et des acteurs sur le marché. On observe que chaque acteur entre et sort du marché quand il le veut, sans être inquiété, ni contraint par d'autres acteurs ou structures. De même, qu'un logement loué hier peut ne pas l'être aujourd'hui sans inquiétude ;
- le produit logement semble ne pas être homogène suite à la différence de taille, de confort, d'emplacement, de modèle, logement non achevé mais mis en location, etc. ces éléments sont à la base de décalage du loyer observé sur le marché de logement dans la Ville de Kinshasa ;
- quant à l'information sur le marché, on retient que le courtier résidentiel (Commissionnaire) est celui auprès de qui on peut obtenir de manière suffisante l'information sur le logement locatif, que ça soit sur le prix, la qualité, l'emplacement, le confort, etc. On assiste également, avec l'avènement de la technologie de l'information et de la communication, de plus en plus le partage d'informations postées sur les réseaux sociaux sur des maisons de location et leurs localisations. Malgré cette approche, les informations postées ne sont toujours pas complètes. D'où pour éclairer les clients, il s'organise des rencontres physiques, sous les auspices de courtier.

V. DETERMINANTS DU LOYER DE LOGEMENT LOCATIF

Analyser les déterminants du prix nécessite la connaissance des différents éléments qui définissent l'offre et la demande du bien. Généralement, la théorie économique présente juste le prix et la quantité comme déterminants du prix sur le marché, faisant ainsi abstraction à d'autres facteurs ayant une influence sur la demande ou sur l'offre.

Cette section se donne la charge de présenter les déterminants des prix de loyer observés à Kinshasa :

5.1. Taille de la maison.

La fixation de loyer tient compte du gabarit de logement. Cette dernière dépend de compartiments que peut comprendre une maison. Il peut s'agir d'un studio, d'une chambre-salon, de deux chambres-salon, soit des appartements avec des installations sanitaires incluses ou placées à l'extérieur de la maison, soit encore des logements d'usage individuel ou collectif. La taille de la maison est une composante non négligeable dans la fixation de loyer et cela, peu importe son emplacement. Elle est le critère déterminant parmi les composantes du loyer.

Pour les Kinois, du moins ceux que nous avons rencontrés, ont exprimé leurs préférences, par rapport à la taille de la maison de manière ci-après :

Tableau I. Préférences des Kinois sur la taille de logement

Taille de logement	Fréquences	Pourcentage
Studio	10	10,4
Chambre + salon	17	17,7
2 Chambres + salon	53	55,2
Plus de 2 chambres + salon	16	16,7
Total	96	100

Source : Enquête menée aux quartiers Ngomba Kinkusa, Kingu et Pigeon, avril 2024.

Cette source est la même pour les tableaux qui suivent.

Pour les Kinois interrogés, les maisons avec deux chambres-salon sont préférées par 53 sujets, soit 55,2%, surtout pour des familles. Les célibataires et les jeunes couples portent encore leurs préférences soit pour le studio pour 10 sujets, soit 10,4%, soit encore pour des maisons avec une chambre et salon pour 17 sujets, soit 17,7%. Les maisons plus de deux chambres sont souhaitées plus par des familles nombreuses pour 16 sujets, soit 16,7%. Ces résultats prouvent que les maisons avec deux chambres-salon sont des tailles préférées par de nombreux Kinois.

5.2. Emplacement de la maison

La localisation géographique de la maison est une composante importante de loyer. Les maisons placées aux abords des grand-routes ou sur les axes fortement empruntés, aux activités intenses ont la faveur d'un taux de loyer plus élevé. Ces indications sont bonnes surtout pour le développement des activités commerciales et l'accès facile aux moyens de transport. Dans le même registre d'emplacement, on note que les maisons situées dans des quartiers nantis ou habités par des grandes personnalités, notamment la Commune de Gombe, les quartiers Mont fleuri, Ma campagne, Binza-pigeon, Bel air dans la commune de Mont-Ngafula, et tant d'autres, bénéficient d'un privilège de loyer très élevé suite au prestige qu'ils inscrivent dans la psychologie collective des Kinois. Ces emplacements considérés comme V.I.P par la population incarnent la garantie de sécurité et l'image d'un statut social élevé pour leurs résidents. Ce qui traduit un prix immobilier très élevé quelle que soit la taille de logement.

Tableau II. Intérêt des Kinois sur l'emplacement de logement

Intérêt pour l'emplacement de logement	Fréquences	Pourcentage
Sécurité assurée	45	46,9
Facilité pour le transport	17	17,7
Possibilité d'activité commerciale	6	6,3
Permanence de services sociaux	8	8,3
Prestige d'habiter avec les grandes personnalités	20	20,8
Total	96	100

Il ressort de ce tableau sur le choix de l'emplacement de logement que pour 45 sujets, soit 46,9%, la question sécuritaire conditionne le choix de l'emplacement. 17 autres, soit 17,7%, l'accès facile au transport détermine le choix de l'emplacement de la maison, 20 sujets, soit 20,8% le prestige de vivre le même quartier par des personnalités influentes du pays (politiciens, musiciens, stars, homme d'affaires, etc.) reste le critère principal et respectivement 6 sujets, soit 6,3% et 8 sujets, soit 8,3% conditionnent le choix de l'emplacement par la possibilité commerciale et la permanence de services sociaux n'influencent qu'un petit nombre des Kinois. Il se dégage de ce tableau que la question sécuritaire reste le critère majoritaire.

5.3. Le confort

Définit comme l'ensemble de moyens qui concourent à donner un bien-être matériel et moral, pousse beaucoup de propriétaires des maisons à améliorer les conditions internes et externes de leurs maisons, en les rendant commodes et cela, malgré leur emplacement. Un bon nombre d'habitations aujourd'hui sont habillées en carreaux (faïences) parfois à l'intérieur et/ou à l'extérieur des maisons. Ce changement fait que le prix de la maison soit revu à la hausse.

Aujourd'hui, il s'observe la propagation de cette attitude dans presque toutes les communes, même celles qui, jadis, étaient considérées comme périphériques. Des maisons bien construites et revêtues de faïences sont construites avec un confort appréciable, des maisons en étages, remplissant des conditions hygiéniques modernes sont construites entraînant la révision à la hausse de loyer.

Tableau III. Représentation des Kinois sur le confort de logement

Représentation de confort	Fréquences	Pourcentage
Maison en étage	8	8,3
Maison carrelée avec des toilettes à l'intérieur	52	54,2
Maison basse, grande et seule dans la parcelle	32	33,3
Maison pavée avec des toilettes extérieures	4	4,2
Total	96	100

Dans ce tableau ci-haut, 52 sujets, soit 54,2% comprennent le confort comme des maisons bien carrelées avec installation hygiénique comprise, 32 sujets soit 33,3% ce sont des maisons basses ou villa. Pour les autres des maisons en étage pour 8 sujets, soit 8,3% et pour 4 sujets, soit 4,2% même des maisons pavées bien entretenues peuvent refléter du confort.

5.4. Sécurité des personnes et de leurs biens

De plus en plus, on assiste à une forte demande de logement locatif dans des quartiers sécurisés. Ceux dont l'insécurité est permanente (activisme des *kuluna*, vol à mains armées, assassinats, etc.) voient un bon nombre de personnes déménager pour des quartiers plus sécurisés, ce qui conduit à un accroissement de demande de logement qui entraînera par ricochet, l'accroissement de loyer du nouveau quartier. La sécurité est l'un des déterminants dans le choix de logement locatif.

5.5. Procédures d'obtention de logement locatif

A Kinshasa, obtenir le logement locatif fait appel à différents acteurs du marché définis ci-haut. La démarche conduisant à l'obtention d'un logement reprend : la volonté d'occuper un logement locatif exprimée par un demandeur, la rencontre avec le courtier résidentiel, la visite du produit, la négociation du loyer, la signature de contrat de location et l'occupation du logement.

- *Volonté exprimée d'occuper un logement locatif.* Cette volonté est exprimée par un demandeur qui pourrait devenir plus tard le locataire. Il définit ses critères sur le logement qu'il désire occuper, c'est-à-dire la taille de la maison, l'emplacement, le nombre d'occupants, le loyer maximum, etc. c'est après qu'il va se déplacer rencontrer le courtier résidentiel ;
- *Rencontrer le courtier résidentiel.* Après avoir exprimé son désir de disposer d'un logement, le demandeur approche un courtier résidentiel du quartier ou de la commune où il souhaite habiter et lui exprime son désir, en définissant les critères du logement qu'il recherche. Le courtier résidentiel, communément appelé « commissionnaire » à Kinshasa, se mettra à la recherche du produit désiré par le client ou encore lui présente les produits en sa possession, quitte au client d'en apprécier et de donner son accord sur celui qui répond à ses exigences. Vient ensuite l'étape de la visite du produit ;
- *Visiter le produit recherché.* Le courtier conduit son client à la visite de produit qu'il recherche. Ce dernier vérifie sa conformité avec ses exigences et émet son avis. C'est cette inspection qui déterminera le choix du demandeur à poursuivre l'aventure ou à s'arrêter là. Il importe de noter que cette visite est payante (les frais y afférents se nomment *makolo* – la marche) ;

- *Négocier le loyer.* La visite de logement par le demandeur satisfait donne lieu à l'ouverture de la négociation avec le propriétaire ou l'offreur qui pourrait devenir le bailleur après négociation réussie entre les deux parties sous l'assistance de l'intermédiaire à la négociation, le courtier. Cette négociation porte sur quelques éléments dont la taille de logement, sa qualité, la modalité de paiement ainsi que la période de débits. Elle peut être aussi portée sur d'autres sujets trouvés nécessaires par l'une de deux parties. C'est juste après compromis entre les négociateurs que viendra la signature du contrat de location ;
- *Signature de contrat de location.* Cette étape, en principe, devrait se faire en présence de l'Etat. Celui-ci, à travers ses services compétents¹⁰ met en place un modèle de contrat de bail que les parties devront signer. Il veille également à l'observance stricte de ce contrat par les parties signataires. En pratique, à Kinshasa, peu de parties s'adonnent à cette pratique de signature de contrat de bail pour plusieurs raisons dont l'obligation de payer différents frais administratifs et l'impôt sur le revenu locatif qui frappe 22% de loyer selon les dispositions réglementaires en RDC. Les parties ne se contentent qu'au contrat verbal ou écrit sans que l'Etat ne soit représenté pour esquiver toutes ces dispositions. Ils n'y reviennent qu'en cas de contentieux pour solliciter la médiation de l'Etat.

VI. SOURCES OU FACTEURS DE FLAMBEE DE LOYER

Plusieurs éléments expliquent les facteurs de la flambée de loyer comme expliquer ci-haut. Mais le principal facteur reste l'absence d'application de la réglementation en vue de la régulation du marché. La liberté dont bénéficient les acteurs dans la fixation des prix reste l'élément majeur de l'augmentation du loyer. En dehors de cette absence remarquée de l'Etat sur le marché, on note également les facteurs ci-après :

6.1. Explosion démographique

Face à la croissance démographique observée à Kinshasa, la demande des maisons à louer devient de plus en plus forte. Malgré les constructions qui s'observent dans les différentes communes de la capitale, elles ne parviennent pas à absorber la forte demande exprimée par la population. Ainsi, face à une demande élevée par rapport à l'offre, c'est le prix qui galope.

6.2. Manque des logements sociaux construits par l'Etat pour les populations défavorisées.

Les logements sociaux ne sont plus d'actualité en RDC depuis plusieurs années. En effet, l'Etat qui devrait prendre l'initiative pour en construire afin de juguler l'insuffisance de logement, ne s'en préoccupe pas. Pour pallier à ce vide, les privés se sont mis à disposer des maisons à louer pour des individus en besoin, en contrepartie d'un loyer.

6.3. Absence d'un système de régulation du marché

La régulation qui devrait être assurée par l'Etat, ce dernier se montre inefficace dans son rôle malgré la présence des textes réglementaires en vigueur. Il faudra donc que les différents services de l'Etat attirés dans ce domaine se remettent au travail en vue de soumettre les autres acteurs à l'observance des textes y relatifs. Cette absence donne lieu à la fixation unilatérale de loyer par des bailleurs et cela, en monnaie étrangère (dollar américain).

6.4. Absence d'organisation de corporation formelle et structurée des bailleurs et des locataires en vue de plaider ou de défendre leur droit

Face à leur impuissance, les locataires sont appelés à accepter le diktat des bailleurs faute de rupture unilatérale du contrat de bail ou à l'augmentation du loyer mensuel. Ainsi, l'absence des structures syndicales pour porter ci-haut les voix des uns et des autres, les plus faibles (locataires) en paient le prix.

VII. PERSPECTIVES

Le marché de logement à Kinshasa voit de plus en plus des bailleurs et des courtiers (commissionnaires) s'imposer comme acteurs majeurs dans la fixation de prix du loyer. L'Etat qui

¹⁰ Arrêté n° SC/0118/BGV/MIN.AFUH/PLS/2013 du 21 novembre 2013 portant réglementation des Beaux à loyer dans la Ville de Kinshasa.

devrait en réalité se représenter à travers son service d'habitat, se fait malheureusement briller par son absence, comme pour dire que la régulation du marché n'existe pas, laissant ainsi libre cours aux bailleurs et son complice (courtier) de fixer le prix selon leur gré.

Le locataire, lui, est abandonné seul sans bénéficier d'une protection de la part de l'Etat. Il subit les retombées de décision du bailleur en complicité avec le courtier (Commissionnaire).

Pour retrouver l'équilibre sur ce marché, à court terme, l'Etat doit reprendre ses responsabilités en mains en imposant l'application de sa réglementation en la matière, en définissant le prix-plancher et le prix-plafond pour chaque catégorie des maisons et de leur emplacement ainsi que de présider la signature de contrat de location. Il devra aussi penser à la sécurisation de tous les quartiers de la Ville en apportant la quiétude et éviter le déplacement à ceux qui semblent être sécurisés actuellement. Et à moyen et long termes, la construction des logements sociaux, à des prix accessibles à des petites bourses. De cette façon, le loyer sera contrôlé et deviendra accessible.

CONCLUSION

Cet article a exposé le marché de location des maisons à Kinshasa. Il explique les différents déterminants qui contribuent à la fixation du loyer dont la taille de la maison, son emplacement et son confort. Il s'observe aussi sur ce marché, le rôle de courtier, qui influence aussi le loyer. Ce dernier qui ne peut que mettre les deux parties en contact, profite de l'absence de l'Etat, pour jouer le rôle majeur sur ce marché.

Ainsi, le contrôle et la régulation du pouvoir public sont d'une importance capitale afin de définir le rôle de chaque acteur sur le marché et éviter la flambée incontrôlée de loyer dans la ville au détriment du locataire qui subit de plein fouet les retombées de comportement d'autres intervenants.

BIBLIOGRAPHIE

- Arrêté n° SC/0118/BGV/MIN.AFUH/PLS/2013 du 21 novembre 2013 portant réglementation des Beaux à loyer dans la Ville de Kinshasa.
- BEITONE A., CAZORLA A. et HEMDANE E., *Dictionnaire de science économique*, Paris, 6^e édition, Dunod, 2019.
- BREMOND J. et GELEDANA A., *Dictionnaire économique*, Paris, Hatier, 1981.
- LATOUR J.C., *Droit immobilier*, Québec, 1^{ère} édition, Groupe Collegia, Cégep de Matane, Canada, 2010
- MURIEL MESTRE MAHLER, Emmanuel Béal dit Rainaldy et Nadège Licoine Hucliez, *Droit de l'immobilier*, Paris, Techniques tertiaires, Dunod, 2021;
- PUIGLIER C., *Dictionnaire juridique*, Bruxelles, Larcier, Collection Paradigme, 2015.
- SARTRE MERCIER, C. et ROSA, C., *Implication dans les dynamiques partenariales, institutionnelles et interinstitutionnelles*, Paris, édition Lavoisier, 2015.
- WASMER, E., « Analyse économique du marché du logement locatif », in *Revue économique*, Éditions Presses de Sciences Politiques, 2007/6, Vol. 58, pp. 1247 à 1264 ;