

Afrique du Sud

Auteurs: Adrian Di Lollo and Mandy Drummond



Vue d'ensemble

Avec un produit intérieur brut de 4,84 billions de ZAR (343,24 milliards d'USD) en 2018,¹ l'Afrique du Sud est la seconde économie du continent africain.² Les pressions économiques subies par le pays ont entraîné une contraction de 3,2 % au premier trimestre de 2019.³ Parmi les 57,77 millions d'habitants, des niveaux élevés d'inégalité et de pauvreté persistent, exacerbés par un taux de chômage officiel de 29 %, le nombre de chômeurs ayant augmenté pour atteindre 6,7 millions au deuxième trimestre 2019.⁴ Ceci a contribué à d'importants troubles sociaux, souvent liés à la persistance de mauvaises conditions de logement.

Au cours de l'année passée, l'économie sud-africaine, affaiblie par un manque de croissance des investissements, de l'emploi et de la production, a continué d'afficher des résultats inférieurs à ceux d'autres pays émergents.⁵ Ainsi, le produit intérieur brut réel a connu une hausse de 0,8 % en 2018 (contre 1,3 % en 2017).⁶ L'industrie de la construction, quant à elle, a chuté de 2 % au premier trimestre de 2019, reflétant une baisse dans le domaine résidentiel. Cependant, le secteur immobilier a enregistré une augmentation d'activité.⁷

Dans l'ensemble, la confiance du secteur privé et des investisseurs a diminué, notamment en raison de préoccupations accrues au sujet des dettes brutes du gouvernement et de la détérioration des cotes octroyées par les agences de notation.⁸ De plus, si le fournisseur national d'électricité, Eskom, ne faisait pas l'objet d'une restructuration, alors, les perceptions négatives présentes sur le marché pourraient entraîner de nouvelles sorties de capitaux et exercer une pression sur le rand sud-africain qui s'échangeait à 15,28 ZAR pour 1 USD au 26 août 2019, contre 14,13 ZAR pour 1 USD au 1er juillet 2019.

Dans le rapport Doing Business 2019 de la Banque mondiale, l'Afrique du Sud est à nouveau classée au 82e rang (le même qu'en 2018) pour un groupe défini d'indicateurs réglementaires.⁹

Accès au financement

L'Afrique du Sud dispose d'un secteur bancaire solide, présentant une association bancaire de 33 membres comprenant des banques locales et étrangères. Le pays compte cinq grandes banques,¹⁰ 19 banques enregistrées, quatre banques mutuelles, quatre banques coopératives, 15 succursales locales de banques étrangères et 30 banques étrangères présentes par le biais de bureaux de représentation agréés. Le pourcentage de suffisance du capital était de 16,83 % en juin 2019, contre 16,63 % en juin 2018.¹¹ À la fin du mois de juin 2019, 14 banques faisaient l'objet d'une réglementation prudentielle relative aux avances hypothécaires résidentielles faites aux ménages.¹²

Bien que toutes les personnes percevant des revenus aient généralement facilement accès au crédit, son recours est inégal et l'endettement est élevé. Si l'encours brut total du portefeuille de crédit à la consommation s'élevait à 1,88

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Pretoria, Johannesburg, Cape Town, Durban
Taux de change: 1 US \$ = [a] 1er juillet 2019	14.13 South African Rand
1 PPP\$ = [b]	6.14 South African Rand
Inflation 2018 [c] Inflation 2019 [c]	4.6 5.0
Population [b]	57 779 622
Taux de croissance de la population [b] Taux d'urbanisation [b]	1.3% 2.1%
Pourcentage de la population totale se situant en dessous du seuil de pauvreté national (2017) [d]	52.9%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [d]	27.7%
Proportion de la population adulte qui a formellement emprunté (2017) [b]	9.3%
PIB (\$ US courants) (2018) [b]	US\$366 298 million
Taux de croissance du PIB annuel [b]	0.6%
PIB par habitant (\$ US courants) (2018) [b]	US\$6 340
Coefficient de Gini (2017) [b]	62.8
Classement mondial de l'IDH (2017)[d] Note de l'indice de DH du pays (2017) [d]	113 0.699
Taux d'intérêt prêteur (2017) [b]	10.1%
Rendement des obligations du gouvernement à 2 ans [f]	6.7%
Nombre d'hypothèques en cours [g]	1 700 436
Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD) [g]	US\$67 121 million
Nombre de créanciers hypothécaires [h] Taux hypothécaire en vigueur [f]	14 11.8%
Durée moyenne de l'hypothèque en années [i] Le premier versement [j]	20 15%
Ratio des hypothèques sur le PIB	19.6%
Quelle est la forme du registre des titres fonciers? [e]	Computer - Scanner
Nombre total de propriétés résidentielles avec un titre de propriété [k]	6 378 922
Nombre de maisons achevées [l]	40 202
Nombre de promoteurs/contractants privés formels [m]	17 267
Nombre d'agents immobiliers formels [n]	49 645
Coût standard d'un sac de ciment de 50 kg [o]	65 ZAR (US\$4.60)
Prix de la maison la moins chère nouvellement construite par un développeur officiel ou un entrepreneur dans une zone urbaine (unités en monnaie locale) [p]	436 200 ZAR
Taille de la maison la moins chère nouvellement construite par un promoteur ou un entrepreneur officiel dans une région urbaine [p]	40m ²
Prix moyen de location de cette unité dans une région urbaine (unités en devise locale) [q]	2 300 ZAR
Nombre d'encours de microcrédit [g]	7 257 379
Nombre de fournisseurs de microfinance [r]	4 500
Nombre d'encours de prêts à la construction de logements [h]	59 396
Nombre de fournisseurs de financement de la construction	9
Classement « Facilité de faire des affaires » de la Banque mondiale [e]	82
Nombre de procédures pour enregistrer une propriété [e]	7
Délai (en jours) entre l'application à l'achèvement des unités résidentielles dans la principale ville urbaine	90

NB: Ces chiffres sont valables pour l'année 2019 à moins d'avoir été indiqué autrement.

Member organisations of the African Union for Housing Finance (AUHF):

Gauteng Partnership Fund
Habitat for Humanity International
Home Finance Guarantors Africa Reinsurance
Select Advisors Limited
First National Bank - International Home Loans
Banking Association of South Africa (BASA)
Trust for Urban Housing Finance (TUHF)

[a] Coinmill	[j] Capitec Bank
[b] World Bank World Development Indicators	[k] Lightstone Property Pvt Ltd
[c] IMF World Economic Outlook Database	[l] Statistics South Africa (StatsSA)
[d] UNDP: Human Development Reports	[m] National Home Builders Registration Council (NHBC)
[e] World Bank Doing Business 2018	[n] Estate Agency Affairs Board (EAAB)
[f] Trading Economics	[o] Buildit
[g] National Credit Regulator South Africa (NCR)	[p] Cosmopolitan Projects
[h] Banking Association of South Africa (BASA)	[q] Trust for Urban Housing Finance (TUHF)
[i] Nedbank	

billion de ZAR (133,06 milliards d'USD) au premier trimestre de 2019, les prêts hypothécaires représentaient 50,44 % de cette somme, soit 948,42 milliards de ZAR (6,71 milliards d'USD), pour 1,7 million de comptes.¹³ Selon les données de l'enquête générale auprès des ménages de 2018 sur le statut foncier, 8,3 % des ménages vivant dans un logement officiel continuent de rembourser un prêt.¹⁴ Le montant moyen des prêts hypothécaires nouvellement consentis en 2018 était de 198 816 ZAR (14 072 USD).¹⁵ Du 1er avril 2018 au 31 mars 2019, 157 159 prêts hypothécaires ont été accordés, dont 97 % à des personnes à revenu élevé. Au cours de cette même période, seuls 4 754 prêts hypothécaires ont été accordés à des ménages dont les revenus étaient inférieurs ou égaux à 15 000 ZAR par mois.¹⁶ Au cours des six premiers mois de 2019, le taux préférentiel est resté stable à 10,25 %.¹⁷

À la fin du mois de mars 2019, seuls 60,5 % des 25,7 millions de consommateurs actifs honoraient leurs prêts, 23,5 % avaient plus de trois mois d'arriérés et le reste était classé sur la liste noire ou faisait l'objet de mesures judiciaires.¹⁸ Selon l'organisme national de réglementation du crédit, National Credit Regulator (NCR), au premier trimestre de 2019, 3,9 % du portefeuille hypothécaire étaient non productif (c.-à-d. en souffrance depuis 90 jours ou plus).¹⁹

Les initiatives visant à regrouper les opérations des trois institutions de financement du développement (IFD) sous une seule entité appelée Human Settlements Development Bank (HSDB) progressent lentement. En effet, à la mi-septembre 2019, un projet de loi sur cette nouvelle institution n'avait pas encore été présenté au Parlement. Pourtant, la création de la HSDB a pour but d'accroître l'intégration des services afin de fournir un financement public du logement tout au long de sa chaîne de valeur. Cette banque fournira à la fois des capitaux d'emprunt et des capitaux propres, ainsi que des services de financement de gros et des partenariats pour mobiliser des capitaux en vue de la construction de logements abordables.²⁰

Pendant ce temps, la croissance du secteur de la microfinance continue. Au premier trimestre 2019, le portefeuille du crédit au développement de la microfinance s'élevait à 52,35 milliards de ZAR (3,70 milliards d'USD), soit une progression de 13,02 % par rapport au premier trimestre 2018.²¹ Ceci montre que le microfinancement est en plein essor et qu'il s'agit d'une forme populaire de crédit pour les ménages dont le revenu mensuel brut se situe entre 10 100 et 15 000 ZAR (715 et 1 062 USD).

De fait, le cadre de la microfinance propose des options bancaires et non bancaires. Le microcrédit est accordé par les prêteurs pour l'amélioration de l'habitat ainsi qu'aux personnes à faible revenu ayant obtenu des droits sur leur logement, mais qui demeurent exclues des autres sources formelles de financement. Au total, cinq agences d'évaluation du crédit enregistrées et réglementées par le NCR exercent leurs activités dans le pays.²² La société de financement, Kuyasa Housing Finance Company, pionnière dans ce domaine, opère dans les provinces du Cap-Occidental et du Cap-Oriental pour fournir des microcrédits visant à l'extension ou à l'amélioration des logements, ce qui permet d'ajouter de la valeur à l'habitat tout en augmentant la valeur nette pour leurs clients.²³

Un certain nombre de banques ainsi que l'agence nationale pour la reconstruction urbaine et le logement, National Urban Reconstruction and Housing Agency (NURCHA, désormais fusionnée avec la NHFC), mettent à disposition des fonds pour la construction. Ainsi, le programme de logement abordable de la NHFC fournit des prêts de développement de projets aux promoteurs résidentiels, établis et émergents, sur le marché du logement abordable.²⁴ Le marché obligataire sud-africain est actif et réglementé par la loi sur les banques de 1990 (Banks Act No. 94). En outre, le conseil pour la transformation du secteur financier, Financial Sector Transformation Council, dont la mission est d'élargir l'accès à ce secteur aux Sud-Africains qui en étaient auparavant exclus,²⁵ est chargé de superviser la mise en oeuvre du code du secteur financier (Financial Sector Code). Ce code, dont la version modifiée est entrée en vigueur le 1er décembre 2017, a pour mandat élargi de stratégiquement stimuler l'autonomisation économique des Noirs, de faire progresser leurs affaires et de réaliser une croissance économique plus inclusive.²⁶

La société TUHF Holding Pty Limited finance des entrepreneurs par le biais d'un prêt sur 15 ans pour rénover ou réhabiliter des bâtiments délabrés du centre-ville afin de créer des logements locatifs de bonne qualité et abordables. Elle fournit également des fonds propres et des financements relais aux entrepreneurs. En réponse à la forte demande du marché et au désir d'investir dans des logements locatifs de centre-ville dans des zones à fort potentiel de réhabilitation, TUHF a financé plus de 30 000 logements tout en réussissant à faire passer son portefeuille de prêts de 2,5 millions de ZAR (176 000 USD) en 2004 à 2,7 milliards de ZAR (191 millions d'USD) en 2018.²⁷

Accessibilité financière

Bien que le taux d'inflation mesuré par l'indice des prix à la consommation (IPC) ait chuté à 4,7 % à la fin de l'année 2017, les contraintes qui pèsent sur la capacité des consommateurs à acheter un logement persistent, et ce, en partie, en raison de l'effet du prix élevé des denrées alimentaires et de l'habillement.²⁸ Malgré une chute de l'IPC à 4,5 % en mai 2019, les principaux facteurs ayant contribué à l'inflation annuelle des prix à la consommation ont été les denrées alimentaires et les boissons non alcoolisées, le logement, les services publics et les transports, entre autres.²⁹

Il est devenu plus difficile de fournir des logements abordables par le biais de divers programmes, tels que la vente à tempérament, en raison de l'augmentation des coûts de développement des projets, de l'absence et du prix des terrains appropriés et bien situés, en particulier dans les villes, et du faible niveau de revenu des propriétaires potentiels. Selon la banque ABSA, le coût moyen de la construction par mètre carré pour une maison neuve de moins de 80 m² était de 5 630 ZAR (398 USD), soit une augmentation de 2,4 % par rapport à l'année précédente.³⁰ Sur la base de ce coût, le prix global d'une maison standard de 46

Accès aux données sur le financement du logement

L'autorité chargée de réguler le secteur de la construction en Afrique du Sud, le National Home Builders Registration Council (NHBRC), enregistre toutes les demandes des constructeurs d'habitations et possède donc des registres concernant les entreprises de construction capables d'engendrer des obligations hypothécaires ou des prêts utilisés pour financer la construction de maisons. Elle s'assure également l'inscription des maisons avant le commencement de leur construction. Les données relatives au nombre de foyers participant au secteur subventionné et non subventionné sont accessibles au public.⁵¹

Les principales banques conservent des données, même si celles-ci ne sont pas toujours rendues publiques. Le rapport National Credit Regulator Consumer Credit Market Report publie des données sur les crédits accordés aux consommateurs et présente des données relatives au crédit immobilier. La SARB recueille des données sur le secteur financier, et, dans le cadre des rendements économiques du secteur bancaire, les données relatives aux prêts hypothécaires sont accessibles au public.

Le ministère du Développement rural et le bureau sur la réforme foncière (Land Reform Deeds Office) tiennent des registres sur le nombre de propriétés auxquelles un titre de propriété est attribué, les nouveaux transferts et les transactions de revente, et le nombre de transferts financés par des prêts immobiliers. Toutefois, ces données, qui restent payantes, ne sont disponibles que sur demande. Le bureau sud-africain de statistiques, Statistics SA, collecte des statistiques nationales sur la croissance économique et des données sur le logement, mais pas sur le financement du logement.

m² est estimé à 400 000 ZAR (9 982 USD), soit 258 980 ZAR (18 331 USD) pour les coûts de construction (64 % du coût total) et 141 020 ZAR (9981 USD) pour le terrain, les infrastructures, le prêt et le marketing.

Toutefois, un ménage bénéficiant d'un revenu brut de 10 000 ZAR (708 USD) par mois ne pourrait s'offrir une maison d'une valeur de 285 917 ZAR (20 237 USD) que par le biais de versements hypothécaires de 3 000 ZAR (212 USD) par mois (soit 30 % du salaire) sur une durée de 20 ans et à un taux d'intérêt de 11,25 % (soit 1 % au-dessus du taux directeur).³¹ Ainsi, les logements neufs les moins chers demeurent inabordables pour de nombreux ménages. Selon le CAHF, en 2018, une personne gagnant entre 1 879 et 4 238 ZAR (133 et 300 USD) par mois pourrait se permettre un prix d'achat maximal de 131 758 ZAR (9 326 USD), ce qui signifie qu'un ménage à faible revenu ne peut même pas accéder aux logements neufs les moins chers.³²

Du côté de l'offre, à des fins de facilitation, le gouvernement a mis en place plusieurs programmes de logements subventionnés pour les ménages à faible revenu. Ainsi, les ménages dont le revenu est inférieur à 3 500 ZAR (248 USD) par mois qui remplissent certaines conditions d'éligibilité peuvent être sélectionnés comme bénéficiaires de logements entièrement subventionnés de 40 m². Dans le cadre de projets réalisés par des institutions de logement social accréditées, ce programme de logement social fournit des logements locatifs, dans des zones urbaines de restructuration désignées, à des ménages gagnant entre 1 500 et 15 000 ZAR (106 et 1062 USD) par mois.

Le programme gouvernemental *Finance Linked Individual Subsidy Programme* (FLISP) vise à aider les ménages dont le revenu mensuel se situe entre 3 501 (248 USD) et 22 000 ZAR maximum à acheter un logement. Comme cette subvention peut être utilisée comme apport, soit la valeur de la maison que le ménage est en mesure d'acheter augmente, soit les remboursements mensuels sont réduits. Le montant de cette subvention dépend du revenu du ménage, un ménage à faible revenu pouvant accéder à une subvention plus importante. Toutefois, le taux d'utilisation de cette subvention a été faible en raison de l'absence d'un stock abordable pour les personnes dont le revenu est inférieur à 15 000 ZAR, d'une connaissance insuffisante du programme et de la longueur des procédures bureaucratiques quant à la demande et au versement. En 2017-2018, malgré un objectif annuel de 5000 subventions FLISP seules 2 295 ont été allouées.³³

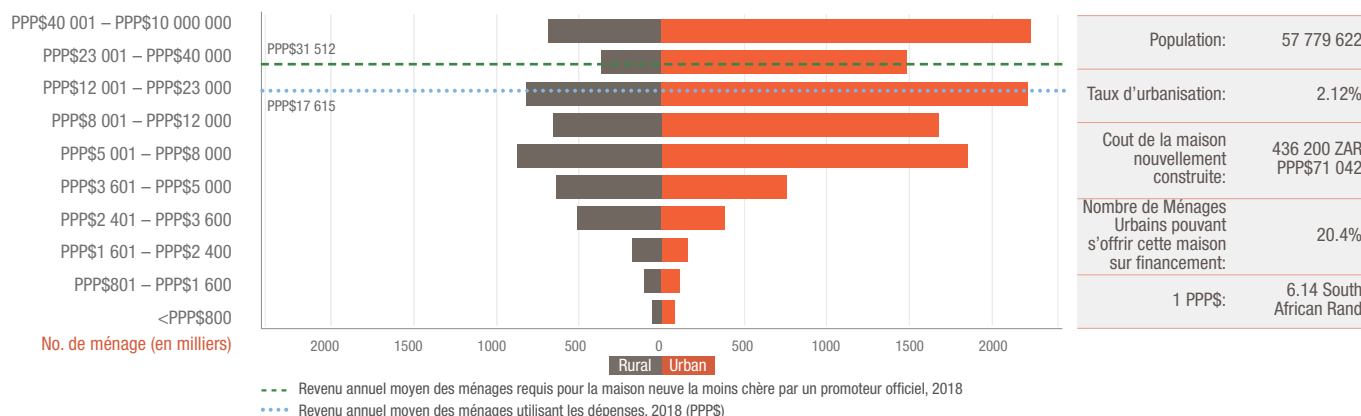
En outre, le programme de logement *Government Employees Housing Scheme* (GEHS) est accessible aux fonctionnaires et prend la forme d'une allocation logement qui les aide à obtenir un financement pour un logement abordable et à rembourser leur emprunt hypothécaire.

Offre de logements

L'enquête générale sur les ménages de 2018 a montré que 81,1 % des ménages sud-africains vivaient dans des logements formels, 13,1 % dans des logements informels et 5 % dans des logements traditionnels.³⁴ Grâce au vaste programme

AFRIQUE DU SUD

Profil Annuel de Revenu des Ménages Urbains et Ruraux basé sur leur consommation (PPP\$)



Population:	57 779 622
Taux d'urbanisation:	2.12%
Coût de la maison nouvellement construite:	436 200 ZAR PPP\$71 042
Nombre de Ménages Urbains pouvant s'offrir cette maison sur financement:	20.4%
1 PPP\$:	6.14 South African Rand

Source <https://www.cgidd.com/C-GIDD, 2019>

gouvernemental de logements sociaux, le pourcentage des ménages ayant reçu une forme quelconque de subvention de l'État afin d'accéder à un logement est passé de 5,6 % en 2002 à 13,6 % en 2018. Lors de cette enquête, il a été souligné que, parmi les ménages vivant dans des logements formels, 25,3 % étaient locataires, 62,5 % étaient propriétaires et 12,3 % résidaient dans un logement à titre gratuit.³⁵

Le fait que de nombreux ménages vivent dans des logements ou des quartiers informels est dû en grande partie à l'augmentation du nombre de foyers et à la délocalisation de la population vers les zones urbaines, ces faits exerçant une pression supplémentaire sur une offre déjà limitée de logements.³⁶ En Afrique du Sud, le nombre de logements en souffrance (quand la demande dépasse l'offre) s'élève à environ 2,3 millions en 2019.³⁷ La ville de Johannesburg, par exemple, continue d'attirer un grand nombre de migrants, dont 25 % environ viennent de l'extérieur de la province du Gauteng et 10 % de l'extérieur de l'Afrique du Sud.³⁸ La ville estime que le nombre de logements en attente est de 296 000 et note que la livraison annuelle moyenne est d'environ 3 500 logements par an.

La livraison de nouveaux logements locatifs sociaux, c.-à-d. subventionnés par l'État, par l'autorité de réglementation du logement social, Social Housing Regulatory Authority (SHRA), a chuté, passant de 3 519 en 2017-2018 à seulement 2 284 unités en 2018-2019. Au total, 13 968 logements ont été livrés au cours de la dernière période du Cadre de dépenses à moyen terme (CDMT), de 2014 à 2018, et 21 750 autres unités en sont encore à diverses étapes de livraison.³⁹

Marchés immobiliers

Le marché de l'immobilier résidentiel constitue la plus grande partie du marché immobilier sud-africain, et inclut la plupart des actifs immobiliers du pays. À la fin de l'année 2017, le registre foncier sud-africain comptait 6,37 millions de propriétés résidentielles, pour une valeur de 5,1 billions de ZAR (361 milliards d'USD). La majeure partie de ce marché – 58 % à la fin de l'année 2017 – comprend des maisons d'une valeur inférieure à 600 000 ZAR (42 468 USD). Les maisons d'une valeur inférieure à 300 000 ZAR (1 234 USD), quant à elle, représentent 35 % de ces logements, dont la majorité (environ un tiers du marché total de l'immobilier résidentiel) aurait été entièrement subventionnée par le gouvernement.

L'achèvement des logements résidentiels s'est accéléré au premier semestre 2019. Leur nombre a augmenté de 47,9 % par rapport au premier trimestre de 2018 pour atteindre 11 890 unités au premier trimestre de 2019.⁴⁰ Toutefois, au premier trimestre de 2019, les approbations de construction avaient diminué de 19,3 % par rapport au premier trimestre de 2018, les petites unités d'habitation ayant été particulièrement touchées.

En 2018, les prix nominaux des logements en Afrique du Sud ont augmenté de 3,96 %, mais, compte tenu de l'inflation, les prix des maisons ont en fait globalement baissé de 0,51 %.⁴¹ La banque centrale sud-africaine, South African Reserve Bank (SARB), a décrit le marché de l'immobilier résidentiel pour le premier semestre de 2019 comme « terne », notant cependant que les loyers avaient augmenté à un taux inférieur à celui de l'inflation générale.⁴²

Le marché immobilier sud-africain est bien établi et est soutenu par un système cadastral performant. Selon le rapport Doing Business Report 2019 de la Banque mondiale, l'Afrique du Sud se classe 106e sur 190 pays pour la facilité d'enregistrement d'un bien immobilier, un classement qui demeure presque inchangé par rapport au 107e rang qui lui avait été attribué en 2018.⁴³ En moyenne, il faut 23 jours pour suivre les sept procédures requises pour un coût s'élevant à environ 7,8 % de la valeur de la propriété. Toutefois, il ne s'agit pas nécessairement d'une mesure précise dans le cadre de la propriété résidentielle, en particulier pour

le segment inférieur du marché pour lequel il peut s'écouler jusqu'à dix mois avant que l'ensemble du processus de transaction de revente soit conclu.⁴⁴

Politiques et réglementation

Le mandat des politiques du logement du gouvernement et le cadre législatif de leur mise en œuvre se trouvent à l'article 26 de la Constitution qui stipule que chacun a droit à un logement convenable et que « l'État doit prendre de raisonnables mesures législatives et autres, dans la limite de ses ressources disponibles, pour assurer la réalisation progressive de ce droit ».⁴⁵

La vision et l'approche de l'Afrique du Sud pour répondre aux besoins de logement de la population ont été définies dans le livre blanc sur le logement (*Housing White Paper*) de 1994 et dans la loi sur le logement (*Housing Act No. 107*) de 1997. Le code du logement (*Housing Code*) de 2009 décrit les directives techniques qui servent de base à l'établissement des différents programmes nationaux relatifs à l'habitat. En 2010, à la suite de la loi de 2008 sur le logement social (*Social Housing Act No. 16*), la SHRA a été créée pour réglementer le logement social locatif dans le cadre du programme du logement social. En outre, l'agence pour le développement du logement, Housing Development Agency (HDA), a été créée en 2009 pour accélérer l'acquisition et la remise à disposition de terres pour le développement des établissements humains.

La loi de 1999 sur le logement locatif (*Rental Housing Act No. 50*) régit les relations entre propriétaires et locataires et prévoit le règlement des différends par l'intermédiaire du tribunal du logement locatif (*Rental Housing Tribunal*). Des modifications consenties en 2018 octroient une plus grande protection aux locataires, notamment l'exigence que tous les baux – y compris dans le secteur informel – soient établis par écrit. Elles insistent également sur le fait que tout local loué doit être habitable et renforcent les obligations des propriétaires quant à l'entretien du bien concerné.

La loi de sur les professionnels de l'immobilier (*Property Practitioners Act*), promulguée le 2 octobre 2019, renforce les exigences de conformité pour les professionnels de l'immobilier et vise à transformer le secteur sur le plan racial. En outre, au même moment, l'entrée en vigueur de la loi de 2019 sur le système d'enregistrement électronique des titres de propriété (*Electronic Deeds Registration System Act*) a permis la mise en place d'un nouveau système permettant le traitement, la préparation et le dépôt électroniques des actes et des documents par des intermédiaires et le directeur chargé de l'enregistrement des titres foncier, améliorant ainsi considérablement l'efficacité et la sécurité des titres fonciers.

Un projet de loi visant à modifier la loi de 2000 sur la divulgation des prêts et des hypothèques dans le domaine du logement (*Home Loan and Mortgage Disclosure Act*) permettrait d'étendre les pouvoirs du bureau de divulgation (Office of Disclosure) pour enquêter sur les plaintes du public concernant les pratiques des institutions financières en matière de prêts hypothécaires. Les commentaires du public sur le projet de loi ont été sollicités en 2017, mais, en septembre 2019, l'approbation ministérielle se faisait toujours attendre.

La loi nationale de 2005 sur le crédit (*National Credit Act No. 34*) prévoit le contrôle et la réglementation de toutes les opérations de crédit, y compris les prêts immobiliers et hypothécaires. Le récent amendement de cette loi (*National Credit Amendment Act No. 7*) signé en 2019 efface la dette des citoyens très endettés ayant un revenu inférieur ou égal à 7 500 ZAR (531 USD) par mois et dont la créance non garantie totale s'élève à un maximum de 50 000 ZAR (3 539 USD). Les détracteurs de cet amendement ont fait valoir que les banques subiront des pertes en conséquence. En conséquence, un resserrement des conditions de prêt

pourrait avoir lieu, ce qui serait susceptible de compliquer l'accès au crédit pour les personnes à faible revenu.⁴⁶

Le logement inclusif est un outil politique permettant aux ménages à faible revenu d'accéder à un logement de qualité abordable dans les quartiers de la ville où ils peuvent bénéficier d'un accès maximal aux possibilités d'emploi, aux services et aux équipements. La politique de logement inclusif de la ville de Johannesburg, promulguée en février 2019, a eu une incidence sur la promotion d'ensembles résidentiels de 20 logements ou plus et exige que 30 % des logements soient destinés aux résidents à faible revenu.⁴⁷ En septembre 2019, après un long processus de consultation, la ville du Cap était, elle aussi, sur le point d'achever une politique de logement inclusive.

Depuis 2018, le gouvernement a entrepris un vaste processus de consultation sur la question controversée de l'expropriation des terres sans indemnisation dans le but d'accélérer la réforme agraire. Une commission parlementaire ad hoc a été créée pour examiner la possibilité de modifier l'article 25 de la Constitution. En mai 2019, le gouvernement a publié le rapport final du groupe consultatif présidentiel sur la réforme agraire (Presidential Advisory Panel on Land Reform). Il présente un projet de politiques relatives à la réforme agraire, rurale et urbaine, notamment la transformation spatiale et l'expropriation sans indemnisation.⁴⁸ En décembre 2018, un projet de loi sur l'expropriation des terres a été publié afin de réunir les commentaires du public. Cependant, il n'a pas encore été présenté au Parlement. Toutefois, le Parlement a travaillé sur un projet de loi visant à amender la Constitution pour permettre l'adoption d'une loi sur l'expropriation. Enfin, il est prévu de revoir la législation régissant les professions de l'environnement bâti et la loi de 2000 sur le conseil de développement de l'industrie de la construction (*Construction Industry Development Board Act No. 38*).

Perspectives

La demande de logements pour les ménages sud-africains à faible revenu est importante, ce qui donne à penser que le marché du logement abordable offre d'importantes possibilités de croissance. Au cours de cette dernière année, dans les grandes municipalités, le nombre d'appartements et de maisons mitoyennes achevés, ainsi que celui des plans de construction approuvés pour ces types d'habitations ont grimpé en flèche.⁴⁹ De plus, en juin 2019, alors que les prix de l'immobilier avaient généralement baissé dans un environnement économique déprimé, on constatait une croissance de 16,3 % du prix des biens pour les ménages à faible revenu, le prix d'achat moyen étant de 395 000 ZAR.⁵⁰

Outre un potentiel important pour le segment inférieur du marché de la revente, l'investissement sur le marché du logement pour les ménages dont les salaires varient entre 3 500 et 22 000 ZAR (248 et 1 557 USD) et qui peuvent donc bénéficier de l'augmentation du montant de la subvention FLISP de 2018, associé à la stimulation provenant de ce besoin offrent de sérieuses possibilités. De plus, le marché du logement aidé par l'employeur pourrait être élargi.

Il existe d'autres possibilités d'investissement et de soutien aux entrepreneurs et aux promoteurs pour réhabiliter et convertir les bâtiments de centre-ville en logements locatifs. Pour ce qui relève de l'avenir, la stratégie du gouvernement évolue vers la création d'un environnement favorable et d'un contexte dans lequel le secteur privé et les partenariats avec des investisseurs seront capable d'investir dans des ensembles de logements abordables et où le développement de logements sociaux sur le marché locatif pourra prospérer.

Sites Web

Banking Association of South Africa <https://www.banking.org.za/>
 Chartwell Group <https://www.chartwellgroup.co.za/>
 First National Bank <https://www.fnb.co.za/home-loans/housingFinance.html>
 Gauteng Partnership Fund <https://www.gpf.org.za>
 Government Employees Housing Scheme www.gehs.gov.za
 Habitat for Humanity International <https://www.habitat.org/emea>
 Home Finance Guarantors Africa Reinsurance <http://www.hfgare.com/>
 Kuyasa Housing Finance Company <http://thekuyasafund.co.za/>
 Ministry of Finance – National Treasury www.treasury.gov.za
 National Credit Regulator www.ncr.org.za
 National Department of Human Settlements www.dhs.gov.za
 National Home Builders Registration Council <https://www.nhbrc.org.za>
 National Housing Finance Corporation <https://www.nhfc.co.za>
 National Urban Reconstruction and Housing Agency www.nurcha.co.za
 Rural Housing Loan Fund <http://www.rhlf.co.za/>
 Ooba www.ooba.co.za
 SA Home Loans www.sahomeloans.com
 Select Advisors Limited <https://www.selectafica.net/>
 Social Housing Regulatory Authority www.shra.org.za
 South African Reserve Bank <https://www.resbank.co.za>
 Statistics South Africa www.statssa.gov.za
 TUHF (Pty) Ltd <https://www.tuhf.co.za/>

¹ Business Report (2018). These are the biggest economies in Africa-IMF. 10 juillet 2018. <https://www.iol.co.za/business-report/economy/these-are-the-biggest-economies-in-africa-imf-15929339> (consulté le 14 septembre 2019).

² The World Bank Data GDP (Current LCU) South Africa. The World Bank Data. GDP (Current LCU) South Africa. <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.CN?locations=ZA> (consulté le 22 août 2019).

³ Statistics South Africa (2019). Gross Domestic Product. First Quarter: 2019. <http://www.statssa.gov.za/publications/P0441/P04411stQuarter2019.pdf> (consulté le 8 août 2019), p. 2.

⁴ Statistics South Africa (2019). Quarterly Labour Force Survey Quarter 2: 2019. <http://www.statssa.gov.za/publications/P0211/P02112ndQuarter2019.pdf> (consulté le 27 août 2019), p. 1.

⁵ South African Reserve Bank (2019). Annual Report 2018/19. <http://resbankonline.report.co.za/2019/documents/Annual-report-2018-19.pdf> (consulté le 2 août 2019), p. 42.

⁶ National Treasury South Africa (2019). 2019 Budget Review. <http://www.treasury.gov.za/documents/national%20budget/2019/default.aspx> (consulté le 8 août 2019), p. 16.

⁷ Statistics South Africa (2019). Gross Domestic Product. First Quarter: 2019. <http://www.statssa.gov.za/publications/P0441/P04411stQuarter2019.pdf> (consulté le 8 août 2019), p. 4.

⁸ South African Reserve Bank (2019). Bank Annual Report, 2018/19. <http://resbankonline.report.co.za/2019/documents/Annual-report-2018-19.pdf> (consulté le 2 août 2019), p. 43.

⁹ Banque mondiale (2019). Doing Business 2019: Training for Reform. Economy profile. South Africa <http://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/south-africa/ZAF.pdf> (consulté le 8 août 2019), p. 4.

¹⁰ First National Bank, ABSA, Standard Bank, Capitec et Nedbank.

¹¹ South African Reserve Bank (2019). Prudential Authority Selected South African banking sector trends - June 2019. <https://www.resbank.co.za/Lists/News%20and%20Publications/Attachments/9136/06%20June%202019.pdf> (consulté le 23 août 2019).

¹² South African Reserve Bank (2019). Banks BA900 Economic Returns for June 2019. (12/09/2019). <https://www.resbank.co.za/Research/Statistics/Pages/Banks-BA900-Economic>Returns.aspx> (consulté le 18 septembre 2019).

¹³ National Credit Regulator (2019). Consumer Credit Market Report. Quarter 1, 2019. <https://www.ncr.org.za/documents/CCMR/CCMR%202019Q1.pdf> (Données utilisées reçues par courrier électronique le 7 août 2019. Consulté le 30 septembre 2019), p. 1.

¹⁴ Statistics South Africa (2018). Statistical Release P0318 General Household Survey 2018. <http://www.statssa.gov.za/publications/P0318/P03182018.pdf> (consulté le 25 septembre 2019), p. 33.

¹⁵ The Banking Association South Africa (2018). Financial Sector Code Housing Report. Décembre 2018. Rapport non vérifié, p. 7.

¹⁶ National Credit Regulator (2019). Consumer Credit Market Report. Quarter 1, 2019. <https://www.ncr.org.za/documents/CCMR/CCMR%202019Q1.pdf> (consulté le 30 septembre 2019), p. 7.

¹⁷ South African Reserve Bank (2019). Quarterly Bulletin, Juin 2019. <https://www.resbank.co.za/Lists/News%20and%20Publications/Attachments/9328/01Full%20Quarterly%20Bulletin%20-%20%20June%202019.pdf> (consulté le 13 août 2019), p. 59.

¹⁸ National Credit Regulator (2019). Credit Bureau Monitor. Premier trimestre mars 2019. <https://www.ncr.org.za/documents/CBMCB%20March%202019.pdf> (Les données utilisées ont été reçues par courrier électronique le 7 août 2019. (consulté le 30 septembre 2019), p. 2.

¹⁹ Consumer Credit Market Report (CCMR) Web-Dataset 2007 Q4 to 2019 Q1. <https://www.ncr.org.za/consumer-credit-market-report-cmr> (consulté le 30 septembre 2019). Feuille T017.

²⁰ National Housing Finance Corporation Soc Ltd (2018). 2017/18 Integrated Report. p. 16. <https://www.nhfc.co.za/images/annual-reports/NHFC%20ANNUAL%20REPORT%202018-min.pdf> (consulté le 2 octobre 2019).

²¹ Le crédit au développement comprend notamment "les prêts d'études"; les petites entreprises; l'acquisition, la réhabilitation, la construction ou l'agrandissement de logements à faible revenu". National Credit Regulator (2019). Consumer Credit Market Report - Quarter 1, 2019. <https://www.ncr.org.za/documents/CCMR/CCMR%202019Q1.pdf> (consulté le 30 septembre 2019), p. 20 à 22.

²² National Credit Regulator (2019). Credit Bureau Monitor. First Quarter: March 2019. <https://www.ncr.org.za/documents/CBMCB%20March%202019.pdf> (consulté le 30 septembre 2019), p. 1.

²³ Kuyasa Housing Finance Company (2019). <http://www.finlogical.com/ZA/Cape-Town/134058623280101/Kuyasa-Housing-Finance-Company> (consulté le 28 août 2019).

²⁴ NURCHA Construction Finance and Programme Management. NURCHA Annual Report 2018. <http://www.nurcha.co.za/2018-annual-report/> (consulté le 1er août 2019), p. 32 à 36.

²⁵ Financial Sector Transformation Council (2019). <https://fstc.org.za/home.php> (consulté le 25 septembre 2019).

²⁶ Financial Sector Transformation Council (2018). Media Release. Greater focus on the role of the financial sector in achieving inclusive economic growth. 26 septembre 2018. <https://fstc.org.za/pdf/press-releases/FSTC-Press-Release-26-09-2018.pdf> (consulté le 25 septembre 2019).

²⁷ Centre for Affordable Housing in Africa (2019). Case Study: TUHF Holdings Pty Ltd. Ébauche finale. À paraître en octobre 2019.

²⁸ Department of Human Settlements (2018). Annual Report 2017-2018. http://www.dhs.gov.za/sites/default/files/u16/AR%20WEB%20UPDATE_12-2018_1.pdf (consulté le 2 août 2019), p. 23.

²⁹ Statistics South Africa (2019). Consumer Price Index May 2019. Statistical Release P0141. Pretoria. Statistics South Africa. <http://www.statssa.gov.za/publications/P0141/P0141May2019.pdf> (consulté le 8 août 2019), p. 3.

³⁰ Du Toit, J. (2019). Residential building statistics. ABSA Home Loans 20 juin 2019. p. 2.

³¹ Ooba Home Loan Calculator. <https://www.ooba.co.za/home-loan/bond-calculator/> (consulté le 28 août 2019).

³² CAHF (2019). Housing and Construction in Africa: 2010-2018. 1er avril 2019. <http://housingfinanceafrica.org/documents/housing-construction-africa/> (consulté le 26 septembre 2019).

³³ Department of Human Settlements (2018). Annual Report 2017-2018. http://www.dhs.gov.za/sites/default/files/u16/AR%20WEB%20UPDATE_12-2018_1.pdf (consulté le 2 août 2019), p. 60.

³⁴ Statistics South Africa: Statistical Release P0318 - General Household Survey 2018. <http://www.statssa.gov.za/publications/P0318/P03182018.pdf> (consulté le 19 septembre 2019), p. 32.

³⁵ Statistics South Africa: Statistical Release P0318 - General Household Survey 2018. p. 33.

³⁶ Statistics South Africa: Statistical Release P0318 - General Household Survey 2018. p. ix.

³⁷ Peterson, N. (2019). Will affordable housing drive the next property boom. REI Real Estate Investor. Juillet/août 2019. <http://www.reimag.co.za/blog/2019/07/09/july-august-2019/> (consulté le 14 août 2019), p. 5.

³⁸ City of Johannesburg: Integrated Development Plan 2019/20 Review. www.joburg.org.za/Documents/2019%20Notices/COUNCIL%20NOTED%202019-20%20DRAFT%20IDP%20REVIEW.pdf (consulté le 24 septembre 2019).

³⁹ Social Housing Regulatory Authority (SHRA): Annual Report 2018/19. <http://www.shra.org.za/images/2019/AnnualReport/SHRA%20ANNUAL%20REPORT%202018-19.pdf> (consulté le 18 septembre 2019), p. 15.

⁴⁰ Global Property Guide, juillet 2019. www.globalpropertyguide.com/Africa/South-Africa/Price-History (consulté le 30 août 2019).

⁴¹ Global Property Guide, juillet 2019.

⁴² South African Reserve Bank (SARB): Quarterly Bulletin, Juin 2019, n° 292. <https://www.resbank.co.za/Lists/News%20and%20Publications/Attachments/9328/01Full%20Quarterly%20Bulletin%20-%20E2%80%93%20June%202019.pdf> (consulté le 19 septembre 2019).

⁴³ Banque mondiale (2019). Doing Business 2019: Training for Reform. www.worldbank.org/content/dam/doing-business/media/Annual-Reports/English/DB2019-report_web-version.pdf (consulté le 28 août 2019).

⁴⁴ Melzer, I. (2018). TSC Case Study 1: The time it takes to buy a house in Delft. 7 point 4. <http://housingfinanceafrica.org/documents/case-study-1-the-time-it-takes-to-buy-a-house-in-delft/> (consulté le 4 octobre 2019).

⁴⁵ Constitution de la République d'Afrique du Sud, 1996 : Section 26(2).

⁴⁶ Msn news.eNCA. Debt relief for some as controversial Bill signed into law. 16 août 2019. <https://www.msn.com/en-za/news/politics/debt-relief-for-some-as-controversial-bill-signed-into-law/AAFSBXS?ocid=spartandhp> (consulté le 23 août 2019).

⁴⁷ City of Johannesburg (2019). Policy document: Inclusionary Housing – Incentives, Regulations and Mechanisms. <https://drive.google.com/drive/folders/1Tq95VD42FVWLue7e8C5axglG7Dj94q> (consulté le 4 septembre 2019).

⁴⁸ Presidential Advisory Panel on Land Reform and Agriculture. Final Report. 4 mai 2019. www.gov.za/sites/default/files/gcis_document/201907/panelreportlandreform_1.pdf (consulté le 8 septembre 2019).

⁴⁹ Statistics South Africa (2019). Selected building statistics of the private sector as reported by local government institutions (Preliminary). Statistical Release P5041.1. Pretoria, Statistics South Africa. Avril 2019. Tableau E. <http://www.statssa.gov.za/publications/P5041.1/P5041.1April2019.pdf> (consulté le 1er août 2019).

⁵⁰ De Villiers, J. (2019). South African homes will keep losing value – and will keep getting cheaper in real terms for at least a couple of months. Business Insider SA. 6 juillet 2019. <https://www.businessinsider.co.za/south-africa-real-property-values-decline-adjusted-for-consumer-price-index-cpi-inflation-fnb-property-barometer-2019-6/> (consulté le 26 septembre 2019).

⁵¹ National Home Builders Registration Council (2018) Annual Report 2017/2018. <https://www.nhbrc.org.za/reports/> (consulté le 28 août 2019), p. 74 à 75.