

Lesotho

Susan Mathabo Matuka et David Chiwetu¹



Vue d'ensemble

Le Lesotho est un pays montagneux et enclavé, entouré par la République d'Afrique du Sud. La population du pays était estimée à 2 125 268 habitants au 27 août 2020.² La production de biens et de services du Lesotho est largement déterminée par les performances économiques de l'Afrique du Sud. Le rattachement du Loti (M) au Rand sud-africain (ZAR) par la Banque centrale du Lesotho (CBL) soutient la stabilité macroéconomique et financière du Lesotho. La croissance a été modérée pendant plusieurs années en raison de la diminution des recettes de l'Union douanière d'Afrique australe (UDAA). Les recettes sont passées de 24 pour cent du PIB en 2014/2015 à 17,2 pour cent du PIB en 2017/18, avec une nouvelle baisse prévue à 15,8 pour cent en 2019/20.³ Pour soutenir l'économie, en janvier 2020, la CBL a réduit les taux d'intérêt et abaissé le plancher de ses réserves internationales. Les taux d'intérêt ont été réduits de 25 points de base à 6,25 pour cent, tandis que le plancher des réserves internationales nettes est passé de 13 616 071 709 M (790 millions US\$) à 10 858 386 300 M (630 millions US\$).¹

La pandémie de COVID-19 a aggravé les perspectives macroéconomiques du Lesotho pour 2020/21. La Banque africaine de développement prévoit une contraction du PIB réel de 5,4 pour cent en 2020 et de 4,4 pour cent en 2021.⁵ Les mesures de confinement ont eu un impact sur l'économie nationale et ont entraîné un affaiblissement du commerce mondial. La CBL prévoit un déclin de l'activité économique dans l'industrie du textile et de l'habillement (25,4 pour cent), l'industrie de la construction (20,9 pour cent) et l'industrie minière (27,6 pour cent).⁶ Le déficit budgétaire devrait se creuser pour atteindre 7,8 pour cent du PIB en 2020 et 5,2 pour cent en 2021.⁷ Afin d'atténuer les effets de la pandémie, le gouvernement du Lesotho a créé le Fonds d'aide aux victimes de catastrophes 698 millions M (40,4 millions US\$) et le Fonds COVID-19 d'aide au secteur privé à l'économie 500 millions M (29 millions US\$). Le Fonds pour le secteur privé vise à soutenir les petites et moyennes entreprises éligibles grâce à des garanties de crédit fournies par la Société nationale de développement du Lesotho (LNDC) et le ministère des petites Entreprises.⁸

En juillet 2020, le FMI a approuvé une aide d'urgence de 49,1 millions US\$ au titre de la Facilité de crédit rapide et de l'Instrument de financement rapide pour aider le Lesotho à répondre aux besoins urgents de la balance des paiements découlant de la pandémie de COVID-19.⁹ La CBL a pris diverses

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Maseru City, Teyateyaneng
Taux de change (1er juillet 2020): 1 USD = [a]	17.24 Loti (LSL)
1 PPP\$ = [b]	5.54 Loti (LSL)
Population totale [b] Population urbaine [b]	2 125 268 607 508
Taux de croissance démographique [b] Taux d'urbanisation [b]	0.81% 2.33%
PIB par habitant (en US\$) [b]	US\$1 158
Pourcentage de la population sous le seuil de pauvreté national (2017) [b]	36.1%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale (2017) [b])	27.3%
Proportion de la population adulte ayant emprunté formellement (2017) [b]	4.9%
Coefficient de Gini (2017) [b]	54.2
Classement des pays de l'IDH (2018) [c] Score par pays de l'IDH (2018) [c]	164 0.52
PIB (USD courants) [b]	US\$2 460 million
Taux de croissance du PIB [b]	1.52%
Taux d'inflation (2019) [b]	5.19%
Rendement des obligations d'État à 10 ans	n/a
Taux d'intérêt sur les prêts [d]	8.56%
Nombre de prêts hypothécaires en cours [d]	4 748*
Valeur des prêts hypothécaires résidentiels (\$ US courants) [d]	US\$69.61 million
Taux hypothécaire typique Terme Dépôt (2019) [e]	13% 20 années 20%
Ratio des prêts hypothécaires au PIB	2.83%
Nombre de prêteurs hypothécaires [e]	3
Nombre de prêts de microfinance en cours (2019) [f]	522
Valeur des prêts de microfinance en unités de monnaie locale [f]	18 893 331 LSL
Nombre de prestataires de microfinance [d]	55
Nombre total de logements résidentiels formels dans le pays	n/a
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [g]	67 592
Nombre de logements formels construits cette année (2019) [h]	326
Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur officiel ou Entrepreneur dans une zone urbaine en unités monétaires locales (2019) [i]	165 000 LSL
Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un développeur ou un entrepreneur officiel en zone urbaine (2019) [i]	32m ²
Location mensuelle typique pour la maison nouvellement construite la moins chère (2019) [i]	25 000 LSL
Coût d'un sac standard de 50 kg de ciment en unités de monnaie locale [j]	98 LSL (US\$5.68)
Type de registre des actes : numérique, numérisé ou papier [k]	Papier
Classement de l'indice de la facilité de faire des affaires de la Banque mondiale [k]	122
Nombre de procédures d'enregistrement des biens [k]	4
Temps d'enregistrement de la propriété [k]	43
Coût d'enregistrement de la propriété en tant que part du prix de la propriété [k]	8.2%
Score de l'indice DBI de la qualité de l'administration foncière de la Banque mondiale (0-30) [k]	10
Pourcentage de femmes propriétaires seules : Total Urbain (2014) [l]	7.6% 6.2%
Pourcentage de ménages disposant de services d'assainissement de base : Total Urbain (2014) [l]	47.1% 41.1%
Pourcentage de ménages sans électricité : Total Urbain (2014) [l]	72.2% 38.5%
Pourcentage de ménages de 3 personnes et plus par chambre à coucher : Total Urbain (2014) [l]	27.5% 25.3%
Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [m]	53.6%

*This number consists of all mortgage accounts, not only residential mortgages.

NB : Les chiffres sont pour 2020 sauf indication contraire.

[a] Xe.com

[b] World Bank World Development Indicators

[c] Human Development Reports, United Nations Development Programme

[d] Central Bank of Lesotho

[e] First National Bank Lesotho

[f] Lesana Lesotho

[g] Lesotho Land Administration Authority

[h] Maseru City Council

[i] Lesotho Housing and Development Corporation

[j] Buildit

[k] World Bank Ease of Doing Business Indicators

[l] Demographic and Health Surveys, USAID

[m] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)

mesures pour soutenir l'économie pendant la pandémie. Elle a notamment réduit le taux directeur de 6,25 pour cent à 3,75 pour cent.¹⁰ La CBL a demandé aux banques commerciales d'envisager des mesures d'allègement, notamment des congés de paiement pouvant aller jusqu'à trois mois, pour les emprunteurs précédemment performants touchés par la crise de la COVID-19.¹¹ Toutefois, l'un des principaux problèmes de logement auxquels le pays est confronté reste l'accès limité au financement du logement. La Politique nationale du logement du Lesotho reconnaît que le logement n'est pas une priorité dans le programme de développement national.

La CBL s'attend à ce que l'économie se rétablisse à un taux de croissance moyen de 5.1 pour cent au cours des deux prochaines années (2021-2022), en fonction des mesures de confinement de la COVID-19.¹² Cette prévision est basée sur la reprise des activités de construction dans le cadre de la phase II du projet hydraulique des hauts plateaux du Lesotho et sur l'amélioration de la demande extérieure pour les exportations du Lesotho.

Accès au financement

Les institutions financières autorisées à opérer au Lesotho en vertu de la Loi n° 3 de 2012 sur les institutions financières, de la Loi n° 12 de 2014 sur les assurances et du Règlement sur les organismes de placement collectif comprennent les banques, les compagnies d'assurance, les courtiers d'assurance, les institutions de microfinance, les bureaux de crédit, les organismes de change et les organismes de placement collectif agréés. Il existe quatre banques commerciales, neuf compagnies d'assurance agréées, 55 courtiers d'assurance agréés, sept courtiers/consailleurs en bourse, deux gestionnaires d'actifs agréés, 55 institutions de microfinance agréées, deux agences de change et de transfert de fonds agréées et un bureau de crédit agréé.¹³

Ce secteur est réglementé par la Banque centrale du Lesotho. Le secteur financier est largement dominé par les banques commerciales, à savoir la Standard Lesotho Bank Limited (SLB), la First National Bank (FNB) du Lesotho, la Nedbank Lesotho et la Lesotho Postbank. Les banques du Lesotho sont bien capitalisées et disposent de liquidités suffisantes. Toutefois, les portefeuilles de prêts des banques sont fortement concentrés dans les secteurs de l'industrie manufacturière, de la construction et du crédit au détail, tous des secteurs risquant d'être touchés par la récession induite par la COVID-19.¹⁴ En réponse à la pandémie de COVID-19, la Banque centrale du Lesotho a reporté la mise en œuvre de Bâle II pour éviter l'augmentation des exigences de fonds propres qui en découle et pour permettre aux banques de renforcer leurs bilans.¹⁵ La LNDC a dévoilé trois nouveaux instruments financiers d'une valeur totale de 400 millions de M (environ 23.2 millions US\$) pour atténuer les effets de la pandémie de COVID-19 sur les petites entreprises.¹⁶ L'un de ces instruments financiers est le système de garantie partielle de crédit (C-PCG) de la réponse à la COVID-19, qui permet aux entreprises de demander un financement à leurs banques respectives.

La SLB est présente dans les dix districts du Lesotho avec un total de 17 agences, 86 réseaux de distributeurs automatiques de billets et 555 terminaux de points de vente dans les basses et hautes terres du Lesotho. La SLB propose des prêts au logement allant de 100 000 M (5 802 US\$) à 10 millions de M (707 807 US\$) à un taux d'intérêt de 12.5 pour cent remboursable sur une période de 20 ans.

La FNB Lesotho n'est présente que dans cinq districts et propose des prêts au logement à des taux d'intérêt de 11.25 pour cent (minimum) et 13.25 pour cent (maximum). Au cours de la période 2004-2019, la FNB Lesotho a émis 191 prêts à la construction de logements, classés comme suit : 19 prêts à la construction d'une valeur de 13 035 734 M (756 329 US\$), 63 prêts à l'achat d'une valeur de 63 530 514 M (3 686 019 US\$), 82 hypothèques rechargeables d'une valeur de 29 265 000 M (1 697 945 US\$) et 27 prêts de financement de transition d'une valeur de 21 265 000 M (1 233 788 US\$). Le nombre de prêts hypothécaires classés comme non productifs est de 10 et la valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours s'élève à 10 608 331 M (615 491 US\$).¹⁷

La Nedbank Lesotho propose des prêts au logement pour l'achat d'un parc immobilier facilement disponible sur titre franc et sur titre de copropriété. Entre janvier 2018 et décembre 2018, la Nedbank Lesotho a émis 37 prêts à la construction de logements et la valeur des prêts à la construction de logements pour la même période s'élève à 21 737 844 M (1 261 222 US\$). La durée moyenne d'un prêt hypothécaire est de 20 ans, avec une mise de fonds moyenne de 10 pour cent. En juin 2019, le nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours était de 301, pour une valeur de 175 089 201 M (10 158 617 US\$). La Nedbank Lesotho offre la limite inférieure du taux d'intérêt hypothécaire au taux préférentiel -1 et la limite supérieure au taux préférentiel +3. Elle compte 30 hypothèques non productives.¹⁸

Bien que la STANLIB Lesotho ne propose pas de prêts hypothécaires, elle soutient les prêts liés au logement en permettant à ses clients d'utiliser leurs investissements comme garantie pour des prêts hypothécaires/au logement auprès d'autres

Réponse à la COVID-19

Le 29 mars, le Lesotho a entamé un confinement de trois semaines, qui a été prolongé de 14 jours supplémentaires, bien qu'aucun cas de COVID-19 n'ait été enregistré pendant cette période. Le gouvernement a mis en place un système en cinq étapes basé sur la gravité de la pandémie de COVID-19 dans le pays, avec des mesures et des restrictions spécifiques mises en œuvre.

La Banque centrale du Lesotho a pris diverses mesures pour soutenir l'économie pendant la pandémie. Elle a notamment procédé à plusieurs baisses des taux directeurs afin de réduire les coûts d'emprunt et d'alléger le paiement des intérêts sur les prêts existants. Le gouvernement a également créé le Fonds de secours en cas de catastrophe et le Fonds COVID-19 de secours économique et du secteur privé pour soutenir les travailleurs et les petites entreprises pendant la pandémie. Toutefois, le gouvernement n'a pas réagi à la COVID-19 dans le secteur du logement. Néanmoins, des activités prioritaires telles que l'amélioration de l'approvisionnement en eau et la mobilisation des communautés (campagne locale) dans le cadre du Programme participatif d'amélioration des bidonvilles (PSUP) d'ONU-Habitat en cours devraient contribuer aux mesures de secours à la situation de COVID-19.

banques. Entre 2018 et 2019, 68 clients ont utilisé cette facilité pour obtenir des prêts au logement d'une valeur de 62 765 508 M (3 641 634 US\$) comme suit : 45 l'ont utilisé pour des prêts avec la Standard Lesotho Bank pour un montant de 27 104 010 M, 13 avec la Nedbank Lesotho pour un montant de 34 071 M (1 976 US\$), sept avec la FNB Lesotho pour un montant de 1 525 850 M (88 529 US\$), trois avec la Lesotho Post Bank pour un montant de 293 253 M (17 014 US\$) et trois avec d'autres institutions pour un montant de 64 554 M (3 745 US\$).¹⁹

Le Lesotho compte 55 institutions de microfinance enregistrées. En 2019, seules deux d'entre elles offraient des prêts liés au logement dans un portefeuille spécifique. Il s'agit de Lesana Lesotho (Pty) Limited et de Letshego Financial Services. Le montant moyen des prêts accordés par Lesana Financial Services est de 33 359 M (1 935 US\$). Les prêts sont remboursables à un taux compris entre 21,5 pour cent pour les prêts liés au logement et 45 pour cent pour les autres prêts sur une période de 60 mois. En 2019, 522 prêts de microfinance ont été déboursés pour une valeur de 18 893 331 M (1 096 184 US\$).²⁰

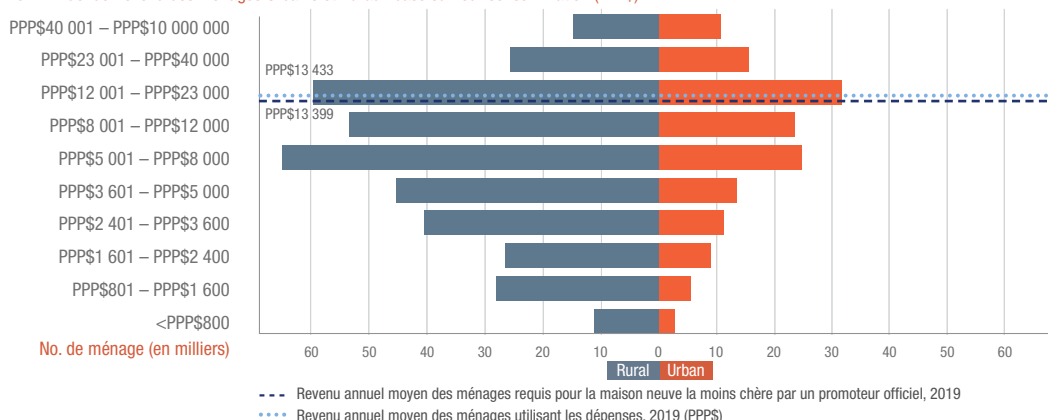
Les marchés obligataires restent limités au Lesotho et ceux-ci se présentent principalement sous la forme de bons du Trésor et d'obligations du Trésor offerts par la Banque centrale du Lesotho. Les bons du Trésor ont une durée de 91 jours, 182 jours, 273 jours et 364 jours, et sont divisés en marchés concurrentiels et non concurrentiels. Le marché des bons du Trésor a quatre échéances allant de trois, cinq, sept et 10 ans qui sont émis sur le marché primaire par la banque. Les banques commerciales, les fonds de retraite, les compagnies d'assurance, les sociétés et les particuliers sont les principaux investisseurs. Les obligations sont cotées sur le marché des titres de Maseru, le Maseru Securities Market pour être négociées sur le marché secondaire.²¹ Il n'existe pas de facilités de refinancement ou de lignes de crédit sur lesquelles les banques peuvent puiser pour obtenir des liquidités et le gouvernement doit remédier à cette situation par des politiques qui permettront de rendre opérationnelles les possibilités de prêts de gros au Lesotho.

Facilité budgétaire

Au Lesotho, le prix du marché en 2019 pour la maison neuve la moins chère construite par un promoteur ou un entrepreneur officiel dans une zone urbaine était de 165 000 M (9 573 US\$) pour une maison de 32 mètres carrés. Le prix moyen de location de la maison neuve la moins chère construite par un promoteur ou un entrepreneur officiel dans une zone urbaine était de 2 500 M (145 US\$). Le coût total de la construction par mètre carré était de 5 156 M (299 US\$) et le coût de la main-d'œuvre par mètre carré était de 2 320 M (134 US\$).²² La taille minimale du terrain est de 375 mètres carrés, selon les règles de l'aménagement du territoire de 1990.²³

LESOTHO

Profil Annuel de Revenu des Ménages Urbains et Ruraux basé sur leur consommation (PPPS)



Population:	2 125 268
Taux d'urbanisation:	2.33%
Coût de la maison nouvellement construite:	165 000 LSL
Nombre de Ménages Urbains pouvant s'offrir cette maison sur financement:	PPP\$29 784
1 PPP\$:	39.21%
1 PPP\$:	5.54 Loti

Source: <https://www.cgidd.com/> (2020)

Un nombre important de Basothos n'ont pas les moyens d'acheter des parcelles officiellement arpentées ou des maisons aménagées, bien que 17 pour cent des Basothos gagnent un salaire ou une rémunération. Cela implique un déficit dans l'offre de logements et la plupart des personnes pauvres ne peuvent accéder à un logement abordable et adéquat, car elles ne répondent pas aux exigences des banques commerciales pour l'obtention d'un prêt, comme la mise de fonds et le montant du remboursement du prêt qui reste supérieur à leur salaire net. Cette situation est due à un taux de chômage élevé, qui se situe entre 24 et 28 pour cent et qui touche principalement la population économiquement active âgée de 15 à 45 ans.

Les Basothos dépendent encore de leur cercle familial et de l'héritage pour posséder des biens, avec un faible pourcentage, 23 pour cent, vivant dans des maisons qu'ils ont financées par des prêts bancaires. Certains construisent leurs maisons eux-mêmes, tandis que d'autres vivent dans des maisons dont ils ont hérité. Le gouvernement du Lesotho n'alloue pas de budget national au secteur du logement ni de subventions liées au logement pour les Basothos.

Offre de logement

Selon la Politique nationale du logement, 98 711 logements devront être construits d'ici 2025 pour répondre à la demande de logements au Lesotho. Le rapport sur le profil du logement au Lesotho pour 2015 estime que 5 195 logements ou 8 932 pièces seront nécessaires pour répondre à la demande de logements urbains sur une année. Le taux d'urbanisation en 2019 était de 2.33 pour cent, tandis que la taille moyenne des ménages nationaux est estimée à 4.8 personnes dans les zones rurales et à 3.4 personnes dans les zones urbaines.

L'offre de logements se fait principalement par la propriété immobilière financée par des particuliers et par la location de logements liés à l'emploi pour les employés de la fonction publique. Le gouvernement du Lesotho fournit à ses fonctionnaires des logements, mais ne leur accorde pas d'aides directes au logement. L'offre de logements du secteur privé formel se concentre sur la tranche supérieure du marché, laissant la majorité non desservie et sans autre option que le logement informel. Les statistiques recueillies sur le nombre de nouvelles maisons achevées dans la ville de Maseru en 2018, qui s'élève à 326 permis de construire approuvés, en témoignent.²⁴

Les logements pour les pauvres sont principalement situés à la périphérie, où les terrains et les locations sont relativement moins chers. Le parc de logements locatifs privés constitue 50 pour cent du parc de logements urbains et accueille environ 52 pour cent des ménages louant des maisons en rangée (*malaene*) dans les zones urbaines. La durée de location des logements des moyens du locataire, ce qui rend les locataires vulnérables à l'expulsion en cas de perte de leur emploi.

En février 2020, RBS Construction, en collaboration avec la Standard Lesotho Bank, a lancé un programme visant à fournir un logement à ceux qui ne pouvaient auparavant pas se permettre de construire leur propre maison en raison des coûts de construction élevés.²⁵ Les personnes gagnant moins de 3 000 M (174 US\$) et pouvant se permettre un paiement mensuel de 500 M pourraient ainsi

posséder un logement avec une chambre à coucher. Le projet vise à construire 90 000 maisons en utilisant des technologies de construction alternatives au cours des 15 à 20 prochaines années.

La Société de développement du logement et des terres du Lesotho (Lesotho Housing and Land Development Corporation, LHLDC) est un organisme gouvernemental parapublic chargé de fournir des logements officiels au Lesotho. Au fil des ans, elle a développé des logements pour les ménages à revenus mixtes pour répondre principalement aux besoins des catégories de revenus moyens et élevés, l'accent n'étant pas mis sur les personnes à faibles revenus. Cependant, la LHLDC a prévu de développer 300 sites en 2019. Ce projet de logement sera mis en œuvre à Mapotsoe, dans le district de Leribe, dans une zone appelée Khomo-Khoana.

Ce projet sera classé en trois niveaux différents afin de répondre aux besoins de logement des personnes à faibles et moyens revenus et aussi aux ménages aux revenus élevés. Les prix des sites varient de 13 000 M (754 US\$) à 50 000 M (2 900 US\$) et seront répartis pour permettre l'attribution des sites en fonction de la faisabilité financière des individus. La conception de la maison pour le niveau/la tranche financière des faibles revenus comprendra une maison de deux pièces de 32m² avec une salle de bain et des toilettes. Le coût de construction par un constructeur individuel peut s'élever à 85 000 M (4 931.67 US\$) et le prix de vente à 120 000 M (6 962.36 US\$). Le coût estimé de la construction avec un entrepreneur en construction est de 125 000 M (7 252 US\$) et le prix de vente est de 165 000 M (9 573 US\$) pour une maison de la même taille.²⁶

La tranche de revenus moyens, avec une maison de 71 m², dispose d'un salon et d'une kitchenette en plan ouvert, d'une salle de bain et de toilettes combinées et de deux chambres à coucher. Le prix de vente peut s'élever à 200 000 M (11 603 US\$) avec un constructeur individuel et à 250 000 M (14 504 US\$) avec un entrepreneur; et le prix de vente peut atteindre 285 000 M (16 535 US\$) et 340 000 M (19 726 US\$), respectivement. Pour la tranche des revenus élevés, le logement est de 96 m² avec un plan ouvert et une kitchenette, une salle de bain et des toilettes combinées, une chambre principale avec une salle de bain privative et deux chambres, coûtant 300 000 M (17 405 US\$) avec un constructeur individuel, à un prix de vente de 385 000 M (22 337 US\$). Le même logement coûte 360 000 M (20 887 US\$) avec un entrepreneur; pour un prix de vente de 430 000 M (24 948 US\$).²⁷

Les modèles de financement proposés comprennent l'achat au comptant, l'achat par les le biais des banques, des loyers à l'achat et aussi des achats progressifs. Cela peut inclure un prêt hypothécaire, avec un versement mensuel moyen de 2 900 M (168 US\$) pour la tranche de revenus moyens et de 3 500 M (203 US\$) pour la tranche de revenus élevés.

En 2018, le marché du développement de logements privés était en plein essor, notamment grâce à une proposition de la société enregistrée sous le nom de *Morero City Development*, qui proposait de réaliser des projets de logements urbains satellites en partenariat avec le conseil municipal de Maseru. Selon un

rapport de *Morero City Development* intitulé *Sustainable infrastructure for a better future* (des infrastructures durables pour un meilleur avenir), l'objectif de ce nouveau projet de logement est de développer un développement à usage mixte situé dans le sud-ouest de Maseru, à 5 km du centre-ville de Maseru. Selon le plan quadriennal, le projet englobera 400 hectares de terrain pour construire des unités résidentielles (sur 253 325 mètres carrés de terrain), des bureaux, des installations éducatives, un complexe commercial de proximité, un hôtel et d'autres bâtiments tels qu'un centre civique et des installations sportives.

Habitat for Humanity Lesotho (HFHL) travaille en partenariat avec les groupes vulnérables, notamment les orphelins et les enfants, les personnes âgées et les personnes handicapées. À ce jour, environ 3 000 ménages ont pu bénéficier de différentes solutions de logement. Entre juillet 2017 et juin 2019, 100 maisons de deux pièces avec des latrines à fosse ont été construites.²⁸ La plupart des maisons fournies dans le cadre du travail de HFHL sont subventionnées à 100 pour cent par les donateurs, ce qui fait de HFHL la seule organisation non gouvernementale travaillant dans le secteur du logement au Lesotho à l'heure actuelle. Les coûts de construction vont de 45 000 M (2 610 US\$) à 55 000 M (3 191 US\$) par unité de logement, tous frais compris. Ces maisons sont construites avec des briques de ciment et le coût d'un sac de 50 kg de ciment en août 2020 était de 98 M (5,69 US\$) à l'entrepôt de l'usine Build It.

Marché immobilier

Le Lesotho possède un système foncier dynamique dominé par des régimes fonciers coutumiers et légaux. Les types de droits fonciers au Lesotho sont le bail, le formulaire C et le titre de propriété. Le rapport du recensement de la population et des ménages de 2016 a révélé que 16 pour cent de la population avait des droits de bail, 41 pour cent des droits de formulaire C et 4 pour cent des titres de propriété.²⁹

De 2010 à mai 2016, 67 592 baux ont été délivrés et enregistrés au registre des actes de l'autorité foncière et administrative. Entre avril 2018 et mars 2019, 2 184 baux ont été enregistrés au registre des actes.³⁰

L'enregistrement du titre prend désormais 11 jours, tandis qu'un bail de 90 ans est délivré en un mois. Le temps nécessaire à l'enregistrement d'une société est passé de 28 à 7 jours. Le nombre de jours nécessaires pour obtenir une licence industrielle est passé de 35 à 5 jours et le délai d'obtention d'une licence commerciale est passé de 30 à 50 jours auparavant à 15 jours.

Avec le soutien de la Banque mondiale et du Projet de compétitivité et de diversification économique du secteur privé, le gouvernement a amélioré le processus de délivrance des permis de construire en passant d'un système manuel à un système électronique et automatisé, ce qui a permis de réduire le temps et le coût de délivrance des permis. Il faut trois à quatre mois pour délivrer un permis de construire et 323 permis de construire résidentiels ont été approuvés par le service de contrôle du développement de la ville entre janvier 2018 et décembre 2018. Les propriétés classées dans la ville de Maseru sont limitées à seulement 8 000 propriétés,³¹ qui sont pour la plupart situées dans les anciens quartiers coloniaux.

Certains agents immobiliers sont plus en vue que d'autres, comme le *Matekane Group of Companies* (MGC), qui s'occupe de développement immobilier et qui a construit à ce jour 20 maisons de luxe de trois chambres à coucher à Mpilo Estate. Le MGC a été créé en 1986 sous le nom de *Matekane Transport and Plant Hire*, mais est devenu une société multisectorielle englobant l'aviation, la construction immobilière, l'exploitation minière et l'agriculture. Depuis 2015, le MGC a réalisé trois grands projets de construction, à savoir le Mpilo Boutique Hotel, le MGC Offices Park et le Mpilo Estate. Le prix par unité varie entre 1,8 million de M (104 435 US\$) et 2,5 millions de M (145 049 US\$).³² *Sigma Construction and Property Development* a construit des maisons résidentielles pour les ménages à revenus faibles, moyens et élevés (maisons individuelles et mitoyennes) à Mabote, Khubetsoana, Masowe II et III. Son parc de logements à vendre s'adresse uniquement aux personnes à revenus moyens et élevés et varie de 650 000 M (37 712 US\$) à 950 000 M (55 118 US\$) pour les personnes à revenus moyens, et de 1,5 million M (87 029 US\$) à 3,5 millions M (203 068 US\$) pour les personnes à revenus élevés. Il s'adresse également aux personnes à faibles revenus avec des loyers allant de 1 800 à 2 500 M, de 5 000 à 10 000 M pour les revenus moyens et de 15 000 et 25 000 M pour les revenus élevés.

Accès aux données sur le financement du logement

Le manque de données sur le logement et le financement du logement est un problème majeur au Lesotho. Cela nuit à l'analyse statistique et affaiblit la base de la prise de décision par le secteur privé et le gouvernement. Les données sont souvent obsolètes ou ne sont pas suffisamment ventilées pour permettre une analyse utile. Les principales sources de données sur le financement du logement sont les suivantes :

- Le Bureau des statistiques (BOS) du ministère de la Planification recueille des statistiques nationales sur différents secteurs, mais il n'existe pas de collecte de données classifiées spécifiques sur le financement du logement. Les données disponibles auprès du BOS sont des informations de recensement classées en fonction d'un objectif spécifique et parfois partagées publiquement sur le site web.
- La Banque centrale du Lesotho recueille également des données liées à l'enregistrement et au contrôle du secteur financier.
- La Standard Lesotho Bank, la FNB Lesotho et la Nedbank Lesotho stockent des données, mais celles-ci ne sont pas forcément du domaine public.
- L'Autorité de l'administration foncière tient des registres, car elle enregistre toutes les transactions foncières qui impliquent des obligations et des garanties. Les données sont disponibles sur demande.

Les marchés immobiliers sont davantage orientés vers les acheteurs potentiels de la catégorie des revenus moyens à élevés, laissant de côté les revenus les plus faibles et seuls quelques-uns, principalement des revenus moyens à élevés, font appel aux agents immobiliers. Malheureusement, le secteur de l'immobilier n'est pas réglementé, car il n'existe pas de lois pour guider ses opérations et le secteur n'est pas non plus officiellement enregistré auprès du ministère des Travaux publics ni du ministère des Collectivités locales et du Logement. En conséquence, les prix de l'immobilier sont souvent gonflés sur le marché, ce qui rend les propriétés cédées par les agents immobiliers chères et inaccessibles pour la plupart des Basothos.

Politique et réglementation

La Stratégie de mise en œuvre de la politique nationale du logement 2018-2022 élaborée par le gouvernement du Lesotho en avril 2018 définit les actions et les activités prioritaires à mettre en œuvre entre les exercices fiscaux gouvernementaux 2018/19 et 2021/22. L'objectif principal de cette stratégie est de « réaliser progressivement le droit à un logement adéquat pour tous ».

L'Étude de préparation du plan directeur de Maseru (2015) représente une opportunité importante, car elle facilite l'élaboration d'une politique urbaine nationale et du cadre national de développement spatial. Avec le taux d'urbanisation actuel, ces cadres seront importants pour orienter la répartition géographique des personnes et des ressources, ainsi que l'utilisation des terres. Grâce à la mise en œuvre du plan directeur de Maseru, le contrôle du développement sera amélioré, ce qui permettra de densifier et de réguler le zonage des terres de manière appropriée ainsi que d'utiliser de manière optimale les ressources foncières rares. Cela permettra également de rendre le logement plus abordable en réduisant les coûts d'investissement et en rapprochant les gens des infrastructures et des autres services.

La révision de toutes les politiques d'aménagement pertinentes, telles que la Loi n° 11 de 1980 sur l'aménagement du territoire, le Code de contrôle du développement de 1989 et les Normes d'aménagement du territoire de 1990, rendra ces documents plus pertinents et applicables pour orienter les futurs investissements dans le logement au Lesotho.

En mai 2020, le Sénat du Lesotho a adopté un rapport sur le projet de loi relatif aux sûretés sur les biens immobiliers présenté par son comité législatif. Selon le Sénat, « l'introduction du projet de loi permettra aux emprunteurs et aux prêteurs d'utiliser plus facilement les biens personnels comme garantie et d'augmenter ainsi leur niveau de solvabilité. Elle permettra également aux emprunteurs (petites micro et moyennes entreprises) de mettre en gage leurs droits sur les biens personnels en garantie de prêts plus facilement et à moindre coût ».³³

Opportunités

Sur l'ensemble du continent, la pandémie de COVID-19 a mis en perspective la relation entre le logement et la santé. Il est prévu et espéré que le gouvernement élabore une stratégie sur les mécanismes et les plans d'aide au secteur du logement. Le gouvernement du Lesotho est en train de mettre en œuvre les réformes multisectorielles recommandées par la Communauté de développement de l'Afrique australe (SADC), qui s'étendront sur un an à partir de septembre 2020.³⁴ Les révisions récentes et en cours des règlements financiers ainsi que des politiques/réglementations en matière de logement et de terres devraient favoriser un environnement plus propice à l'accélération de la croissance économique au Lesotho. En outre, l'approbation des titres de propriété par section créera des opportunités en matière de propriété, car elle permet la propriété séparée d'une ou plusieurs sections d'un bâtiment. Enfin, l'initiative entre RBS Construction et la Standard Lesotho Bank illustre les opportunités offertes au secteur privé, avec le soutien du secteur public, pour poursuivre des solutions innovantes qui ciblent les ménages à faibles revenus.

Autres sources bibliographiques

Central Bank of Lesotho (2019). Lesotho Economic Outlook-December 2019. https://centralbank.org.ls/images/Publications/Economic_Outlook/Dec_2019_MEO.pdf

Central Bank of Lesotho (2018). Supervision Annual 2018 Report. https://centralbank.org.ls/images/Financial_Markets/Treasury_Bills/Announcements/2018_-_Supervision_Annual_Report_-_Design_Proof_-_HR_-_Singles_-_11.11.2019.pdf

Lerotholi, D (2018). Morero City Development: Sustainable infrastructure for a better future report. Août 2018.

Majale, M. (April 2018). United Nations Human Settlements Programme (UN Habitat). National Housing Implementation Strategy 2018-2022.

Manyathela, K. (2019). Public Relations and Marketing Department. Standard Lesotho Bank. Août 2019.

Ministry of Local Government and Chieftainship (2016). Land Administration Authority Audit Report (2016/17).

Ministry of Local Government and Chieftainship (April 2018). National Housing Policy: Implementation Strategy 2018-2022. <https://riseint.org/ritc2018/wp-content/uploads/sites/4/2018/07/National-Housing-Policy-Lesotho-2018.pdf>

Paradza, G. (2019). Women's Access to Land and Housing in Lesotho report. <https://landportal.org/library/resources/women%E2%80%99s-access-land-and-housing-lesotho> Pg.16.

Rubioff D.D. (2015). Maseru Master Plan Readiness Study and Terms of Reference: In preparation for the Maseru Master Plan Consultancy Readiness Report. Pg. 21.

United Nations Human Settlement Programme (UN Habitat) (2015). Lesotho Housing Profile. <https://unhabitat.org/lesotho-urban-housing-profile>

Sites web

Immobilier et biens immobiliers au Lesotho www.myproperty.co.ls

Habitat pour l'humanité Lesotho www.habitat.org.ls

Banque centrale du Lesotho www.centralbank.org.ls

Autorité chargée de l'administration des terres www.laa.org.ls

Bureau des statistiques du Lesotho www.bos.gov.ls

Standard Lesotho Bank www.standardlesothobank.co.ls

1 Le profil du Lesotho de l'Annuaire 2019, rédigé par Susan Mathabo Makuta, a été mis à jour pour 2020 par David Chiwetu.

2 World Population Review. Lesotho Population. <https://worldpopulationreview.com/countries/lesotho-population> (consulté le 27 août 2020).

3 The World Bank. The World Bank in Lesotho: The World Bank helps the government enhance competitiveness, foster private sector-led growth, improve service delivery, and diversify its economic base. <https://www.worldbank.org/en/country/lesotho/overview/> (consulté le 4 septembre 2019).

4 Central Banking (2020). Lesotho cuts interest rates to 6.25%. 29 janvier 2020. <https://www.centralbanking.com/central-banks/monetary-policy/monetary-policy-decisions/4688276/lesotho-cuts-interest-rates-to-625> (consulté le 28 août 2020).

5 African Development Bank (2020). African Economic Outlook 2020 Supplement Amid Covid-19. https://www.afdb.org/sites/default/files/documents/publications/afdb20-04_aeo_supplement_full_report_for_web_0705.pdf (consulté le 28 août 2020). Page 80.

6 Mpaki, B. (2020). Manufacturing, mining, lead economic downturn. 4 août 2020. Lesotho Times. <http://lestimes.com/manufacturing-mining-lead-economic-downturn/> (consulté le 28 août 2020).

7 African Development Bank (2020). African Economic Outlook 2020 Supplement Amid Covid-19.

8 Mpaki, B. (2020). Lesotho Government to assist businesses, factory workers affected by COVID-19. 20 avril 2020. All Africa. <https://allafrica.com/stories/202004230560.html> (consulté le 28 août 2020).

9 International Monetary Fund (2020). IMF Executive Board Approves US\$49.1 million in Emergency Support to Lesotho to Address the Covid-19 Pandemic. 29 juillet 2020. <https://www.imf.org/en/News/Articles/2020/07/29/pr20273-imf-executive-board-approves-emergency-support-to-lesotho-to-address-the-covid-19-pandemic> (consulté le 28 août 2020).

10 Central Bank News (2020). Lesotho cuts rate 4th time in 2020 as economy to shrink. 23 mai 2020. <http://www.centralbanknews.info/2020/05/lesotho-cuts-rate-4th-time-in-2020.html> (consulté le 28 août 2020).

11 Ibid.

12 Mpaki, B. (2020). Manufacturing, mining, lead economic downturn. 4 août 2020. Lesotho Times.

13 Central Bank of Lesotho (2020). List of Licensed Financial Institutions 1st Quarter 2020 https://www.centralbank.org.ls/images/Careers/Tenders/List_of_Licensed_Financial_Institutions_ad.pdf (consulté le 28 août 2020).

14 FitchRatings (2020). Fitch Revises Lesotho's Outlook to Negative; Affirms at 'B'. 13 août 2020. <https://www.fitchratings.com/research/sovereigns/fitch-revises-lesotho-outlook-to-negative-affirms-at-b-13-08-2020> (consulté le 28 août 2020).

15 Rakotsoane, L. (2020). Covid-19 stalls economic activity. 4 août 2020. The Post. <https://www.thepost.co.ls/business/covid-19-stalls-economic-activity/> (consulté le 28 août 2020).

16 Mpaki, B. (2020). LINDC unveils M410 million finance package. 18 août 2020. LesothoTimes. <http://lestimes.com/lindc-unveils-m410-million-finance-package/> (consulté le 28 août 2020).

17 Correspondance électronique avec Tebobo Mhlanga, chef de la division du commerce de détail de la FNB Lesotho, 20 août 2019.

18 Correspondance électronique avec Moeketsi Mafereka : Nedbank, Responsable ; détail & Distribution, Ventes au détail, Distribution et PME, 21 août 2019.

19 Correspondance électronique avec Kelello Rametse, directeur général de Stanlib (Lesotho), 22 août 2019.

20 Correspondance électronique avec Tsepo Ramoholi, chargé de la conformité chez Lesana Lesotho, 19 août 2019.

21 Central Bank of Lesotho. Government Domestic Debt. <https://www.centralbank.org.ls/index.php/financial-markets/about/599-government-domestic-debts/> (consulté le 21 septembre 2019).

22 Correspondance électronique avec Molefi Tlali, responsable des acquisitions et du développement à la Société de développement du logement et des terres du Lesotho (Lesotho Housing and Land Development Corporation), 20 août 2019.

23 Correspondance électronique avec Masetori Makhetha, responsable de l'aménagement du territoire à la Direction des études et de l'aménagement du territoire, 19 août 2019.

24 Correspondance électronique avec Ntsoaki Matobo, directeur de la planification et du développement au conseil municipal de Maseru, 20 septembre 2019.

25 Rakotsoane, L. (2020). A game-changer in property sector. 3 mars 2020. Menafin. <https://menafin.com/1099794838/Lesotho-A-game-changer-in-property-sector> (consulté le 28 août 2020).

26 Correspondance électronique avec Molefi Tlali, responsable des acquisitions et du développement à la LHLD, 20 août 2019.

27 Ibid.

28 Habitat pour l'humanité Lesotho (2019). Communiqué de presse (juin 2018 et juin 2019). Page 2.

29 27 pour cent avaient d'autres formes de droits et 12 pour cent n'ont indiqué « aucun de ces droits ».

30 Correspondance électronique Tseliso Makhaphela, registre foncier à l'Autorité de l'administration foncière, 3 septembre 2019.

31 Correspondance électronique avec Ntsoaki Matobo, directeur de la planification et du développement au conseil municipal de Maseru, 20 août 2019.

32 MGC Properties (2015). Mpilo Estate. <https://www.mgc.co.ls/subsidiaries/properties> (consulté le 22 septembre 2019).

33 Mhloboli, M. (2020). Senate adopts Immovable Property Bill. 6 mai 2020. Sunday Express. <https://sundayexpress.co.ls/senate-adopts-immovable-property-bill/> (consulté le 28 août 2020).

34 Motsotso, N. (2020). Govt committed to reforms – Majoro. 26 août 2020. LesothoTimes. <http://lestimes.com/govt-committed-to-reforms-majoro/> (consulté le 28 août 2020).