

### Vue d'ensemble

La Zambie est un pays à revenu intermédiaire de la tranche inférieure avec un PIB par habitant (actuel) de 1475,70 USD, une croissance du PIB de 3,9 pour cent et un RNB par habitant (méthode Atlas, actuel) de 1300 USD.<sup>123</sup>L'exploitation du cuivre fournit 70 pour cent des exportations et 12 pour cent du PIB, 80 pour cent des investissements directs étrangers (IDE) étant attribués au secteur minier.<sup>4</sup>L'économie zambienne a été touchée par de fréquentes coupures de courant, des déficits budgétaires, des précipitations insuffisantes, un taux de chômage élevé de 15 pour cent, un taux d'inflation de 8,1 pour cent, une dépréciation du taux de change et une dette extérieure de 88,78 milliards ZMW (8790 millions USD).<sup>5</sup>En 2017, l'économie s'est redressée grâce à une bonne récolte, à un meilleur approvisionnement en électricité, à une augmentation des IED de 2,26 milliards ZMW (223 millions USD) et de l'aide publique au développement (APD) de 8,05 milliards ZMW (797 millions USD).<sup>67</sup>Le gouvernement a lancé le programme de relance économique « Zambia Plus » afin de diversifier et de stabiliser l'économie.

La population zambienne, qui compte 17,6 millions d'habitants, augmente de 3 pour cent par an, double tous les 25 ans et devrait atteindre 41 millions d'habitants en 2050. Environ 39,4 pour cent (soit 7 239 024 personnes) vivent dans des centres urbains, ce qui devrait passer à 12 millions en 2030 et à 25,7 millions en 2050, cela témoigne de la nécessité d'une stratégie nationale du logement plus ciblée.<sup>8</sup>La pauvreté se situe à 54,7 pour cent<sup>9</sup>, avec une forte inégalité avec un coefficient de 0,69 de GINI et 77 pour cent des plus pauvres vivant en zone rurale.<sup>10</sup>L'âge médian de la Zambie est de 17,2 ans, tandis que l'espérance de vie est passée de 56,6 ans en 2010 à 61,8 ans en 2016.<sup>11</sup>

### Accès au financement

En Zambie, l'accès au financement n'est pas universel, même si la situation s'améliore. Une enquête Finscope de 2015 a révélé que 41 pour cent des Zambiens (environ 39 pour cent des hommes et 43 pour cent des femmes) étaient exclus financièrement, tandis que 59 pour cent (4,8 millions) étaient inclus financièrement, dépassant ainsi la cible de 50 pour cent fixée par le gouvernement. Environ 24,8 pour cent (2 millions) d'adultes ont eu recours aux services bancaires et 28,5 pour cent (2,3 millions) ont utilisé des services financiers non bancaires. Environ 6,5 pour cent des adultes (0,4 million) appartenaient à des groupes d'épargne (ou Chilimba), tandis que 12,5 pour cent (1 million) étaient membres d'associations rotatives d'épargne et de crédit (AREC).<sup>12</sup>

En 2017, une enquête menée en Zambie sur l'approfondissement du secteur financier (FSD) a révélé que 30 pour cent des citoyens et 50 pour cent des ruraux étaient exclus financièrement, alors que de nombreux FSP préféraient s'installer le long des routes économiques et des transports et des zones plus densément peuplées.<sup>13</sup>Les obstacles à l'inclusion financière comprennent une économie fondée sur les liquidités, une faible concurrence sur le marché, et l'incapacité d'exploiter le potentiel des marchés informels et de répondre aux besoins financiers des demandeurs de logement à faible revenu.

---

<sup>1</sup> IMF (2018). Zambia Data Portal, Central Statistical Office. GDP per Capita by Country. Statistics from IMF, 1980-2023: Zambia. <http://zambia.opendataforafrica.org/pjeqzh/gdp-per-capita-by-country-statistics-from-imf-1980-2023?country=Zambia> (Informations du 28 Sept 2018).

<sup>2</sup> World Bank (2018). The World Bank in Zambia. <https://www.worldbank.org/en/country/zambia/overview> (Informations du 28 Sept 2018)

<sup>3</sup> World Bank (2018) GNI per capita, Atlas method (current US\$) Zambia. <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GNP.PCAP.CD?locations=ZM> (Informations du 28 Sept 2018).

<sup>4</sup> World Bank (2018). The World Bank in Zambia. <https://www.worldbank.org/en/country/zambia/overview> (Informations du 28 Sept 2018)

<sup>5</sup>Taux de change de <http://www.coinmill.com/au/mois/de/juin/2018>

<sup>6</sup> IMF (2018). Zambia Data Portal, Central Statistical Office. GDP per Capita by Country. Statistics from IMF, 1980-2023: Zambia. <http://zambia.opendataforafrica.org/pjeqzh/gdp-per-capita-by-country-statistics-from-imf-1980-2023?country=Zambia> (Informations du 28 Sept 2018).

<sup>7</sup> The World Bank Group (2017). World Bank Open Data. <https://data.worldbank.org/>

<sup>8</sup> UNDESA (2018) [www.worldometers.info/world-population/zambia-population/](http://www.worldometers.info/world-population/zambia-population/) (Informations du 24 Sept 2018).

<sup>9</sup> The World Bank Group (2018) <https://data.worldbank.org/country/zambia> (Informations du 27 Sept 2018)

<sup>10</sup> CAHF (2017) <http://housingfinanceafrica.org/documents/2017-housing-finance-africa-yearbook/> (Informations du 28 Sept 2018).

<sup>11</sup> The World Bank Group (2018) <https://data.worldbank.org/country/zambia> (Informations du 27 Sept 2018)

<sup>12</sup> Financial Sector Deepening Zambia (2016). Finscope 2015 <http://www.fsdzambia.org/finscope-2015/> (Informations du 28 Sept 2018).

<sup>13</sup> FSD Zambia (2018) Zambia: demand, Supply, Policy and Regulation. Financial Inclusion Summary Report 2018. <http://www.fsdzambia.org/wp-content/uploads/2018/02/MAP-Zambia-Summary-report-final.pdf> (Informations du 28 Sept 2018)

Il y avait 19 banques commerciales agréées et enregistrées avec 329 agences<sup>14</sup> et un portefeuille de prêts total de 24,24 milliards ZMW (2,4 milliards USD) en mars 2018, dont seulement 816 millions ZMW (80,79 millions USD), soit 3,4 pour cent, étaient destinés à l'immobilier, une hausse par rapport aux 2,3 pour cent en 2014. Toutes les banques commerciales proposent des prêts du logement à des taux allant de 24,6 pour cent à 35,8 pour cent.<sup>15</sup> Les filiales de banques étrangères ont dominé le secteur, avec 97 pour cent de la part des bénéficiaires et 68 pour cent de l'ensemble des prêts, contre 20 pour cent à peine des banques locales et 12 pour cent des banques privées locales. La Zambia National Commercial Bank, dont le gouvernement détient 25 pour cent du capital, est le principal fournisseur de financement local, avec une valeur nette de 3504,7 millions ZMW (347 millions USD).

La Banque de Zambie a progressivement réduit son plafond de taux directeur, qui est passé de 15,5 pour cent en janvier 2017 à 9,75 pour cent en avril 2018. Le taux d'intérêt maximal appliqué par les institutions financières non bancaires et les institutions de microfinance (IMF) est toutefois resté à 1,6 et 2,3 fois le taux directeur de la BoZ.

Le financement hypothécaire reste la principale source de financement du logement formel, la Zambia National Building Society (ZNBS) occupant plus des deux tiers de la part du marché des prêts hypothécaires. À la fin de 2017, la ZNBS a obtenu un prêt de 25 millions USD (252 millions ZMW) auprès de la Banque africaine de développement<sup>16</sup>. Cela lui a permis de renforcer ses capacités institutionnelles et de proposer des hypothèques pour le logement abordable en Zambie. Parmi les autres prêteurs figurent la Pan African Building Society, la Finance Building Society, la First National Bank, les sociétés de financement Madison et Meanwood Finance, Royal Money Lender et Zambia Home Loans, qui a obtenu un prêt de 5 050 000 ZMW (500 000 USD) auprès de FSD Africa pour les hypothèques de construction et des prêts pour les Zambiens de la diaspora.

Le portefeuille net d'hypothèques et de prêts de toutes les sociétés de crédit immobilier est passé de 799 millions ZMW (79 millions USD) en 2016 à 637 millions ZMW (63 millions USD) en décembre 2017, tandis que le total des dépôts est passé de 421 millions ZMW (41 millions USD) en 2016 à 479 millions ZMW (47 millions USD) en décembre 2017. Sur le total des dépôts, 277 millions ZMW (27 millions USD) étaient constitués d'épargne personnelle. Les taux d'intérêt des prêts hypothécaires se situaient entre 31,5 pour cent et 51 pour cent en 2018.<sup>17</sup> La demande à long terme reste élevée à Lusaka ainsi que dans les régions du Copperbelt et du Nord-Ouest. Une nouvelle politique autorisant l'utilisation des biens meubles à titre de garantie n'avait pas encore été approuvée, limitant ainsi l'accès au crédit garanti.

Les obstacles au secteur du financement du logement en Zambie incluent toutefois un financement de gros coûts, des échéances à court terme sur les fonds disponibles, peu de sociétés de réassurance, un financement de contrepartie inadéquat pour le crédit à long terme et des taux de défaut élevés. Pour les emprunteurs, l'accès au financement hypothécaire est limité par des taux d'intérêt élevés, des coûts de transaction élevés (généralement plus de 5 pour cent de la valeur totale du prêt), des exigences de dépôt comprises entre 20 et 30 pour cent, des exigences en matière de garantie sous forme de titres de propriété et des prêts avec des délais de remboursement de deux à quinze ans.

En 2018, il y avait 25 IMF enregistrées et agréées, contre 36 en 2017. Les prêts et avances ont été versés à hauteur de 3,38 millions ZMW (334 653 USD) par les IMF en décembre 2017.<sup>18</sup> La BOZ exige qu'une IMF possède au moins 80 pour cent de son portefeuille total de prêts pour servir les micro-, petites et moyennes entreprises (MPME) et, moins de 20 pour cent du portefeuille de prêt pour servir les particuliers ayant des emplois formels ; les IMF doivent en outre déterminer une taille moyenne de prêt par emprunteur ne dépassant pas les 2500 ZMW (247 USD). La plupart des IMF sont des prêteurs privés non liés à la masse salariale des banques, représentant environ 90 pour cent du total des actifs des IMF ; quatre sont des prêteurs de microentreprises, tandis que six sont des institutions financières de dépôt au sens de la loi de 2006 sur les services bancaires et financiers.

En 2018, les IMF ont proposé des produits de prêt au logement compris entre 2000 ZMW (198 USD) et 350 000 ZMW (34 653 USD), avec une durée maximale de prêt de 60 mois. Les intérêts élevés des IMF ont contribué au

---

<sup>14</sup> Bank of Zambia (2017). <http://www.boz.zm/Financalandothertstatistics2017Final.pdf>

<sup>15</sup> Bank of Zambia (2018) [www.boz.zm](http://www.boz.zm)

<sup>16</sup> Lusaka Times (2018). AfDB approves US\$25 million Loan to Zambia National Building Society. 12 novembre 2018.

<https://www.lusakatimes.com/2017/11/12/afdb-approves-us-25-million-loan-zambia-national-building-society/> (Informations du 28 Sept 2018)

<sup>17</sup> Bank of Zambia (2018) <http://www.boz.zm/Non-Banks-Financial-Statements-for-2017.htm>

<sup>18</sup> Bank of Zambia, July 2018 <http://www.boz.zm/quarter-4-nbfi-FS.htm>

nombre élevé de prêts non performants, à la fermeture d'agences marginales entraînant des coûts d'exploitation élevés, ainsi qu'à la réduction du nombre et de la taille des prêts. En 2006, l'Association des banquiers de Zambie (BAZ) a mis en place le premier système de référence du crédit acheté par TransUnion en 2012 et reste le seul bureau de référence du crédit en Zambie.

Lafarge s'est associé à BancABC et à ZNBS pour décaisser des prêts d'un montant maximal de 2500 ZMW (247,52 USD) et avec le Programme des nouveaux emplois de Zambie (ILO Zambia Green Jobs Programme, ZGJP) de l'OIT pour la construction de 800 serres abordables à l'aide de blocs Habiterra. Lafarge s'est également associé à Habitat for Humanity (HfHZ) pour construire 2150 maisons, fournissant 1 000 sacs de ciment et des plans techniques gratuits. Depuis 2017, Lafarge a piloté la franchise Kumanga pour promouvoir l'accès à des matériaux de construction moins chers et a mis en place un guichet unique, Home Builders Center, chargé de fournir un soutien technique et financier aux clients.

Le secteur des fonds de pension en Zambie disposait d'un actif total de 71,8 ZMW à la fin de 2016 et d'un actif total utilisé aux fins d'investissement de 6656 millions ZMW en 2016. Sur ce montant, 23 pour cent ont été directement investis dans l'immobilier.<sup>19</sup> Bien que les prêts garantis par des retraites soient autorisés par la loi zambienne, cela n'est pas courant.

Le financement informel administré principalement par les AREC est couramment utilisé pour les petits prêts et la construction ou l'achat de maisons. Le Processus populaire sur le logement et la pauvreté en Zambie (Peoples' Process on Housing and Poverty in Zambia, PPHZ), un fonds urbain pour les pauvres de Swaliso, permet aux membres d'accéder à des prêts à faible taux d'intérêt. Aucune information récente n'est disponible sur leurs activités.

### **Faisabilité budgétaire**

En Zambie, les logements officiels livrés par les promoteurs sont coûteux et, par conséquent, la plupart des logements sont construits par l'habitant. Le site d'agence immobilière en ligne de Pam Golding rapporte 51 maisons à vendre en Zambie, avec la maison neuve la moins chère (deux chambres, une salle de bain, 76 m<sup>2</sup> sur un terrain de 467 m<sup>2</sup>) répertoriée à 750 000 ZMW (environ 61 300 USD) en septembre 2018.<sup>20</sup> Property24, un autre site Web en ligne consacré à l'immobilier, répertorie une maison de ville de deux chambres à vendre à New Kasama, comme la maison la plus neuve et la moins chère de sa base de données, à 250 000 ZMW (environ 28 600 USD) en septembre 2018.<sup>21</sup>

### **Offre de logements**

Le déficit de logements en Zambie a été estimé en 2012 à 1 539 000 unités et devrait atteindre 3,3 millions d'unités d'ici 2030.<sup>22</sup> ONU-Habitat prévoit un déficit de 1,3 million d'unités urbaines d'ici 2030 si aucun effort n'est entrepris pour fournir au moins 46 000 unités par an jusqu'en 2030. Selon le rapport d'enquête sur le suivi des conditions de vie 2015, il y avait un peu plus de 3 millions de logements en Zambie. Un peu plus de la moitié d'entre eux (53,5 pour cent) étaient des huttes traditionnelles et 2,85 pour cent étaient des maisons individuelles. Dix pour cent de tous les logements étaient des appartements ou des flats et 5,5 pour cent étaient des maisons jumelées. Un peu moins de la moitié de tous les logements (53 pour cent) se trouvaient en zone urbaine.<sup>23</sup>

Dans le cadre du 7<sup>e</sup> Plan de développement national (PND), le gouvernement prévoit de livrer 10 000 unités par an ou par district, soit 1 150 000 unités au niveau national, contre 73 000 annuellement en 2016. La plupart des maisons seront construites dans les 42 districts nouvellement créés, les provinces de Copperbelt, du Nord-Ouest et de Lusaka. En Zambie, 194 600 hectares de terres, dont 139 000 ha pour le logement et 55 600 ha pour les services publics et les infrastructures, sont requis. L'affectation par le gouvernement de 823 millions ZMW

---

<sup>19</sup> Pensions and Insurance Authority (2016) Annual Report. <http://www.pia.org.zm/download/file/fid/409> (Informations du 24 Sept 2018).

<sup>20</sup> Pam Golding Properties, Zambia. <https://www.pamgolding.co.za/property-search/houses-for-sale-zambia/2656> (Informations du 28 Sept 2018).

<sup>21</sup> Property24: Zambia. [www.property24.co.zm](http://www.property24.co.zm) (Informations du 28 Sept 2018).

<sup>22</sup> UN Habitat (2012) Zambia Urban Housing Sector Profile Study. <https://unhabitat.org/books/zambia-urban-housing-sector-profile/> (Informations du 24 Sept 2018).

<sup>23</sup> Central Statistical Office (2016) 2015 Living Conditions Monitoring Survey Report. [https://www.zamstats.gov.zm/phocadownload/Living\\_Conditions/2015%20Living%20Conditions%20Monitoring%20Survey%20Report.pdf](https://www.zamstats.gov.zm/phocadownload/Living_Conditions/2015%20Living%20Conditions%20Monitoring%20Survey%20Report.pdf) (Informations du 24 Sept 2018).

(81,48 millions de dollars), soit 1,3 pour cent du budget 2017 au logement, est toutefois bien inférieure au besoin de financement.<sup>24</sup>

Les sociétés minières, les autorités locales et d'autres employeurs ont déjà été contraints par des contrats de travail de fournir un logement, mais leur rôle a considérablement diminué avec la libération économique et les réformes gouvernementales. L'offre de logements est maintenant assurée soit par des promoteurs privés, soit par des particuliers, principalement à des fins de loyer ou pour l'occupation du propriétaire, ce dernier nécessitant jusqu'à sept ans. De nombreuses personnes qui ne pouvaient pas se permettre de payer les frais qu'incombait la propriété, ou qui ne pouvaient plus payer les loyers selon les conditions du marché, ont déménagé dans les zones de logements pour les familles à faibles revenus et dans les habitations au sein des agglomérations informelles.

En 2012, ONU Habitat a établi que la National Housing Authority (NHA) (Agence nationale du logement) avait produit moins de 100 unités par an depuis 1994.<sup>25</sup> Depuis lors, la NHA a obtenu un prêt de Shelter Afrique pour la construction de logements abordables et s'est associé à une société privée malaisienne (MKP) pour développer le complexe Lusaka North Gate Gardens. La majeure partie de cet aménagement est toutefois restée inoccupée malgré une récente réduction de 30 pour cent du prix demandé. Les coûts élevés de la construction et la fourniture de services en masse ont fait grimper le coût unitaire, ce qui les rend inabordables pour la majorité des Zambiens.<sup>26</sup> L'Autorité nationale des régimes de retraite (NAPSA) a également été impliquée dans la fourniture de logements abordables, un peu plus de 1000 unités ayant été livrées dans trois projets.<sup>27</sup> Certains d'entre eux visaient également les personnes à revenu élevé, mais la tarification pose problème : La NAPSA a récemment réduit de 30 pour cent le prix de son logement dans un complexe de logements de Kalulushi de 438 unités situé dans Copperbelt, et elle a mis certaines unités en location simple et s'est associé à des sociétés de construction pour les vendre à l'aide d'hypothèques.

Des promoteurs privés tels que Meanwood, Lilayi Estates, Silverest Gardens, Nkwashi, Roma, Vorna Valley, Salama Park, KB Davies (Chambishi et Woodgate) et la société de construction financière (Finsbury Park Project) continuent de construire des unités haut de gamme par an, et ce, avec le soutien de l'état par la fourniture de terres à un coût minime. Smart Homes Africa s'est concentré sur le logement étudiant et les unités haut de gamme de deux à quatre chambres, tandis que Phathisa<sup>28</sup> a financé 1000 unités de revenus mixtes (52-56 m<sup>2</sup>) sur sept hectares et 192 appartements de deux chambres à coucher sur 1,7 hectare à Makeni à Lusaka. En 2017, la Banque de développement de la Zambie a obtenu 1587,7 millions ZMW (157 millions USD) d'une banque chinoise, ICBC, pour la construction de 2000 logements destinés au personnel de sécurité.

Des ONG telles que Habitat for Humanity, Zambia Homeless and Poor People's Federation (ZHPPF), People's Process on Housing and Poverty in Zambia (PPHPZ), Shelter for All et l'ONG britannique Homeless International aident à combler le manque de logement en construisant des logements à prix abordables. HfHZ obtient des terres des collectivités locales et octroie des microcrédits.

### Marchés immobiliers

Le marché de l'immobilier résidentiel est largement dominé par les maisons construites par l'habitant. Celles-ci sont destinées principalement à la location ou à l'occupation par le propriétaire, avec un petit marché de revente, car la plupart des logements sont informels et doivent être modernisés. La demande de logements haut de gamme et de qualité a toutefois stimulé la promotion de grappes de logements modernes et de communautés protégées. Les promoteurs privés et les particuliers sont en mesure d'obtenir un bail sans limitation de 99 ans et la terre est transférable. Le gouvernement est en train de réformer et de rationaliser le système d'administration des biens fonciers afin de le rendre plus efficace et transparent pour la fourniture de logements.

---

<sup>24</sup> Ministry of National Development Planning, Zambia (2017) Seventh National Development Plan <http://www.mndp.gov.zm/download/7NDP.pdf> (Informations du 28 Sept 2018).

<sup>25</sup> UN Habitat (2012) Zambia Urban Housing Sector Profile Study. <https://unhabitat.org/books/zambia-urban-housing-sector-profile/> (Informations du 24 Sept 2018).

<sup>26</sup> Entretien avec Anderson Zulu, directeur de projets, juillet 2018

<sup>27</sup> Lungu, F (2018) Life after retirement from NAPSA's lens. Daily Mail 15 August 2018. <http://www.daily-mail.co.zm/life-after-retirement-from-napsas-lens/> (Informations du 24 Sept 2018).

<sup>28</sup> Phathisa est un gestionnaire de capital-investissement qui gère actuellement le Fonds panafricain pour le logement

Il existe de nombreux obstacles aux marchés de l'immobilier résidentiel abordable, notamment les fluctuations des taux de change ; des questions d'aménagement du territoire et de gestion, telles que de longues autorisations environnementales pour de nouveaux ensembles résidentiels et un système de fourniture de terrains inefficace. Selon le rapport sur la facilité de faire des affaires de la Banque mondiale, la Zambie se classait 85e sur 190 pays en 2018. En ce qui concerne les permis de construire, la Zambie se classe au 69e rang. Les dix procédures impliquées prennent 189 jours, mais ne coûtent que 3,1 pour cent de la valeur de la propriété. Pour l'enregistrement d'une propriété, la Zambie se classe toutefois au 149e rang. Il faut 45 jours pour effectuer les sept procédures requises et les coûts sont estimés à 9,9 pour cent de la valeur de la propriété. La Zambie a un score faible sur la qualité de l'indice d'administration des biens fonciers, avec un score de sept sur 30.<sup>29</sup>

### **Politique et réglementation**

La Zambie a des politiques et réglementations bien développées pour promouvoir l'accès au financement du logement. Une politique nationale de développement du secteur du logement attendue vise à accroître la production de logements, à faciliter les réformes du système de financement du logement, à accroître le financement public et à développer des fonds publics de logement social et des plans de financement de modernisation du logement collectif. Les autres mesures se résument à améliorer l'accès aux prêts hypothécaires en fournissant des systèmes de garanties de prêts hypothécaires, développer des incitations fiscales pour les institutions financières privées et introduire des régulations spécifiques pour les taux des prêts hypothécaires.

Le 7e PNDNDP prévoit la construction de 100 000 logements abordables chaque année pour les cinq prochaines années. La promulgation de la loi sur la planification urbaine et régionale (2015), de la loi sur les terres (1995) et de la loi sur les planificateurs urbains et régionaux (2014) prévoit d'autres incitations pour la participation du secteur privé. La loi URP reconnaît l'informalité permettant aux ménages d'obtenir des permis d'occupation, des registres fonciers et des titres à utiliser en garantie du financement du logement. L'URPA prévoit le développement progressif de logements, la conversion de permis d'occupation de 30 ans en baux de 99 ans, le mandat des autorités locales pour engager les leaders traditionnels pour la libération des terres et donne le cadre pour des améliorations de l'enregistrement foncier et à la délivrance de titres.

Le retard des réformes législatives concernant le recouvrement des garanties et du crédit, le système de livraison lente des terres, les retards dans l'approbation du projet de politique d'aménagement du territoire et d'urbanisation nationale constituent des obstacles à la mise en place d'un programme national de fourniture de logements. Un programme d'audit de 6 milliards ZMW (644 millions USD) sera mis en place afin d'améliorer le processus d'enregistrement des titres et d'accroître de ce fait l'accessibilité au financement de logement.

### **Les opportunités**

Le marché immobilier zambien connaît une croissance rapide, attire des capitaux privés et des investissements et se révèle une destination d'investissement à long terme résiliente et tolérante au risque. Le marché immobilier résidentiel reste toutefois largement inexploité et sans surveillance. L'accent mis sur le haut de gamme du marché du logement laisse un écart important dans le logement à prix modéré et à prix modique, un domaine propice à l'investissement privé.<sup>30</sup> L'analyse de l'économie politique révèle un environnement politique controversé, dynamique, mais généralement stable, avec plusieurs politiques progressistes, y compris la nouvelle politique nationale du logement, mais dont la forme d'application n'est guère révélée. La volonté politique de combler le déficit de logements existe, comme en témoignent les efforts du gouvernement pour créer 42 nouveaux districts, ce qui porte le total à 115 districts. Il existe une opportunité de construire des logements formels dans ces districts nouvellement créés. Avec plus des deux tiers du parc total de logements classés dans la catégorie informelle, il existe une possibilité de moderniser, d'améliorer les normes de logement et d'accroître la qualité et la valeur marchande. Le secteur de la microfinance du logement reste un secteur de croissance énorme avec un fort potentiel d'augmentation des prêts et des prêts hypothécaires abordables pour les personnes à revenu faible et moyen et l'on peut ajouter le développement de l'inclusion financière ciblant la majorité des pauvres.

---

<sup>29</sup> World Bank (2018) Ease of Doing Business in Zambia. [http://www.doingbusiness.org/en/data/exploreconomies/zambia#DB\\_dwcp](http://www.doingbusiness.org/en/data/exploreconomies/zambia#DB_dwcp) (Informations du 24 Sept 2018).

<sup>30</sup>Entretien avec Alexander Chileshe, Bureau d'ONU Habitat en Zambie, juillet 2018

## Sites Web

African Development Bank (2018). <http://www.afdb.org/>

African Development Bank (2018). <http://www.africaneconomicoutlook.org/>

Bank of Zambia. <http://boz.zm>

FSDZambia [www.fsdzambia.org](http://www.fsdzambia.org)

ILO Zambia (2017) <http://www.ilozambia.org.zm>

Lusaka Times (2018) <http://www.lusakatimes.com>

Mixmarket (2018). <http://www.mixmarket.org/>