

Vue d'ensemble

Avec une population estimée à 57,73 millions d'habitants en 2018,¹ le produit intérieur brut (PIB) de l'Afrique du Sud s'élevait à 4604 milliards ZAR (319,9 milliards USD) en 2017, et devrait atteindre 4940 milliards ZAR (343,3 milliards USD) en 2018.²³ L'Afrique est la 2e économie d'Afrique (après le Nigéria), mais elle se classe au 4e rang en Afrique en termes de PIB par habitant, après Maurice, le Gabon et le Botswana.⁴ Ces dernières années, le PIB par habitant de l'Afrique du Sud a diminué, passant de 6823 USD en 2013 à 6161 USD en 2017.

Depuis la création de l'État démocratique en 1994, le gouvernement a donné la priorité à un vaste programme de sécurité sociale et de lutte contre la pauvreté prévoyant des allocations sociales, une éducation de base et des soins de santé gratuits, un logement subventionné par le gouvernement et des investissements ciblés dans les infrastructures de base. Entre 1994 et décembre 2017, le gouvernement a rapporté qu'il avait construit 2,975 millions de logements pour les ménages à faible revenu dans le cadre d'un vaste programme subventionné par le gouvernement visant à fournir un logement convenable, à accroître le nombre de propriétaires et à inverser les divisions spatiales héritées du régime de l'apartheid.⁵

Malgré cela, l'Afrique du Sud continue d'être l'une des économies les moins égales dans le monde avec un indice de Gini de 62,8 en 2017. L'Afrique du Sud continue de souffrir d'un important chômage et d'une inégalité persistante. Le taux de chômage a atteint 27,2 pour cent au troisième trimestre de 2017, son plus haut niveau depuis septembre 2003.⁶⁷ Le manque d'opportunités d'emploi est une préoccupation essentielle pour les diplômés et les jeunes ; en 2018, le chômage chez les jeunes de 15 à 24 ans (qui représentaient 17 pour cent de la population) était de 32,4 pour cent.⁸

La croissance économique n'a pas été suffisante pour s'attaquer aux problèmes clés de la pauvreté, du chômage et des inégalités. La croissance du PIB réel en 2017 a été de 1,0 pour cent, une augmentation par rapport à 0,3 pour cent en 2016.⁹ Cependant, la croissance du PIB au premier trimestre de 2018 était de -2,6 pour cent, suivie de celle de -0,7 pour cent au deuxième trimestre, selon Statistics SA. En conséquence, l'Afrique du Sud est maintenant techniquement en récession (définie par deux trimestres consécutifs de PIB négatif).¹⁰ Dans toute la région, la croissance moyenne en Afrique subsaharienne devrait rester modérée à 2,7 pour cent en 2017 et à 3,5 pour cent en 2019.¹¹

En raison de la mauvaise performance économique, aggravée par l'incertitude politique et les troubles sociaux, les agences de notation Fitch, S & P Global et Moody's ont revu à la baisse les perspectives d'investissement

¹ Statistics South Africa (StatsSA) (2018). Press release : Mid-year population estimate: 2018. 23 July 2018.

² National Treasury – Republic of South Africa (2018). Budget Review 2018. 21 February 2018. Pg. 17.

³ 1 USD = 14,39 ZAR au 10 septembre 2018 (www.coinmill.com)

⁴ Business Tech (2018). The Biggest Economies in Africa. 10 July 2018.

⁵ National Department of Human Settlements (2018). HSDG Housing Opportunities and Subsidies Delivered 1994 to 30 December 2017. <http://www.dhs.gov.za/sites/default/files/u16/HSDG%20to%20Dec%202017.pdf> (Informations du 8 Oct 2018).

⁶ National Treasury (2018). Budget Review 2018. Pg. 17.

⁷ Statistics South Africa (2018). Quarterly Labour Force Survey, Quarter 2 : 2018. <http://www.statssa.gov.za/publications/P0211/P02112ndQuarter2018.pdf> (Informations du 2 Oct 2018).

⁸ Statistics South Africa (2018). Quarterly Labour Force Survey, Quarter 2 : 2018.

⁹ National Treasury (2018). Budget Review 2018. Pg. iv.

¹⁰ Statistics South Africa (2018). Economic Growth : The economy shrinks by 0.7 pour cent in Q2 2018. <http://www.statssa.gov.za/?p=11507> (Informations du 2 Octobre 2018).

¹¹ National Treasury (2018). Budget Review 2018. Pg. 15.

pour l'Afrique du Sud en novembre 2017 après avoir évalué la cote de crédit du pays.¹² Les préoccupations concernant la mauvaise gouvernance des entités appartenant à l'État, principalement la compagnie aérienne nationale, South African Airways et le fournisseur d'électricité Eskom, ont également contribué à la dégradation et à l'affaiblissement de la confiance des investisseurs. L'annonce, en janvier 2018, d'un enseignement supérieur et d'une formation gratuits pour les étudiants qui ne peuvent pas se permettre un enseignement supérieur a également exercé une pression énorme sur le fisc, parallèlement à une augmentation de la masse salariale publique.

Cependant, la confiance des consommateurs s'est améliorée au cours des deux premiers trimestres de 2018.¹³ Cela résultait principalement de l'amélioration des perspectives économiques et politiques après la destitution du président sortant, Jacob Zuma, par le parti au pouvoir, le Congrès national africain (ANC). L'ANC, parti politique au pouvoir depuis 1994, a vu son soutien décliner au cours des dix dernières années. Toutefois, depuis la conférence électorale nationale de l'ANC en janvier 2018, au cours de laquelle Zuma a été remplacé par Cyril Ramaphosa à la présidence du parti au pouvoir, des mesures importantes et visibles ont été prises pour éliminer la corruption et assurer la bonne gouvernance, en particulier dans les entités appartenant à l'État. On craint néanmoins que l'incertitude politique liée aux élections nationales de 2019 nuise à la croissance et aux investissements, et que les implications de la « saisie de l'État » qui s'est installée au cours des 5 à 10 dernières années auront des effets à long terme difficiles à surmonter ou à rectifier rapidement.

Ces évolutions ont eu un impact notable sur le taux de change et l'inflation. Le rand a commencé 2016 avec une faible position à 16,89 ZAR/1 USD (20 janvier 2016), puis s'est amélioré pour atteindre 11,56 ZAR/1 USD le 26 février 2018. Toutefois, depuis lors, la monnaie s'est affaiblie pour atteindre 15,43 ZAR/1 USD le 5 septembre 2018.¹⁴ L'Afrique du Sud a suivi une politique monétaire ciblant l'inflation depuis 2000 et dans l'ensemble, l'inflation est restée dans la fourchette cible de 3 à 6 pour cent.¹⁵ L'inflation mesurée par l'IPC s'est établie à 5,3 pour cent en 2017, contre 6,3 pour cent en 2016, et l'inflation de l'électricité s'est stabilisée, passant de 9,2 pour cent en 2016 à 4,7 pour cent en 2017.¹⁶ À compter de 2018, des pressions inflationnistes se sont manifestées, en partie à cause de l'augmentation de 14 pour cent à 15 pour cent de la TVA sur la valeur ajoutée (TVA) à compter du 1er avril 2018. À l'avenir, l'inflation mesurée par l'IPC devrait rester stable, en 2018, à 5,3 pour cent.¹⁷

Avec des infrastructures de transport, de technologie de l'information et de services bien développées, l'économie sud-africaine était traditionnellement dominée par l'exploitation minière, mais est actuellement dirigée par le secteur des services. Les secteurs des transports, de l'électricité, du commerce et de la finance contribuent à la croissance, tandis que les secteurs des industries extractives et de la fabrication connaissent des contractions. Le secteur de la construction a enregistré de mauvaises performances par rapport à la croissance de 1,7 pour cent en 2015, la croissance de la valeur ajoutée réelle dans la construction n'a atteint que 0,4 pour cent au cours des trois premiers trimestres de 2017.¹⁸

¹² Donnelley, L. (2017). Global credit ratings agency has downgraded South Africa to junk status. 25 Nov 2017. The Mail & Guardian.

¹³ Bureau for Economic Research (2018). FNB/BER Consumer Confidence Index (History Data), 2018.

¹⁴ South African Reserve Bank (2018). Selected historical rates.

<https://www.resbank.co.za/Research/Rates/Pages/SelectedHistoricalExchangeAndInterestRates.aspx> (Informations du 7 Oct 2018).

¹⁵ South African Reserve Bank (2018). The Inflation Target.

<https://www.resbank.co.za/MonetaryPolicy/DecisionMaking/Pages/InflationMeasures.aspx> (Informations du 7 Oct 2018).

¹⁶ National Treasury (2018). Budget Review 2018. Pg. 20.

¹⁷ Ibid. Pg. 20.

¹⁸ Ibid. Pg. 23.

Néanmoins, le secteur de la construction est un contributeur notable au PIB, ajoutant 3,4 pour cent au PIB de l'Afrique du Sud en 2017.¹⁹ Les recherches menées par le CAHF à l'aide des données de 2016 ont montré que les secteurs de la construction résidentielle et de la location représentent 4,1 pour cent du PIB (y compris les produits intermédiaires), ce qui équivaut à l'équivalent du secteur de l'agriculture, de la foresterie et de la pêche, le secteur alimentaire, et le secteur de l'énergie. La recherche a également démontré que la construction et la location de logements constituent une industrie de 60,5 milliards ZAR (4,2 milliards USD), employant 468 000 personnes par an.²⁰

Après un regain de confiance des investisseurs dû à l'installation du président Ramaphosa, la confiance des investisseurs s'est affaiblie aux 2^e et 3^e trimestres de 2018,²¹ en raison principalement des incertitudes politiques, des problèmes de corruption en cours et des préoccupations suscitées par le débat en cours sur le cadre juridique de l'expropriation de terres sans compensation. Dans son rapport Doing Business 2018, la Banque mondiale a classé l'Afrique du Sud au 82^e rang (contre 74^e en 2017) et cinquième en Afrique subsaharienne.²² Les mauvais résultats dans les classements concernent l'enregistrement de propriétés, le paiement des taxes et l'obtention de permis de construire.

Accès au financement

L'Afrique du Sud dispose d'un système bancaire sophistiqué doté de 36 institutions locales : 19 banques enregistrées, 3 banques mutuelles, 3 banques coopératives et 15 succursales locales de banques étrangères, ainsi que 31 banques étrangères dotées de bureaux de représentation locaux agréés. Cinq banques dominent : Absa Bank, First National Bank, Nedbank, Standard Bank et Capitec. Le ratio de fonds propres du secteur bancaire s'élevait à 16,12 pour cent en janvier 2018, contre 15,88 pour cent l'année précédente, ce qui est nettement supérieur aux exigences réglementaires minimales. L'enquête FinScope de 2017 indique que 77 pour cent de la population adulte sud-africaine sont dans une banque. L'utilisation de services financiers non bancaires est passée de 66 pour cent en 2016 à 69 pour cent en 2017.²³ Le gouvernement prend des mesures pour élargir la portée des services bancaires concurrentiels et abordables, notamment les services bancaires numériques ; en 2017, trois nouvelles licences de banque ont été approuvées. La demande de licence bancaire de la part de la Poste sud-africaine, qui lui permet d'offrir une gamme complète de services, n'a toujours pas été approuvée.²⁴

L'Afrique du Sud dispose également d'un marché hypothécaire bien développé. Le ratio de l'encours de la dette hypothécaire au PIB est actuellement de 28,8 pour cent (2017), en baisse par rapport au sommet de 40,9 pour cent enregistré en 2008.²⁵ Selon la National Credit Regulator (NCR), l'encours total du crédit à la consommation des débiteurs bruts s'élevait à 1,78 billions ZAR pour le trimestre clos en mars 2018, dont 913,78 milliards, soit 51,41 pour cent, étaient des prêts hypothécaires.²⁶ Cependant, alors que les ouvertures ont augmenté en termes réels entre 2010 et 2015, la valeur comptable nominale des prêts hypothécaires bancaires reste inférieure aux

¹⁹ Statistics South Africa (2018). Statistical Release: Gross Domestic Product Fourth Quarter 2017. 5 June 2018. Pg. 10.

²⁰ Rust, K. (2018). Presentation : "Investment & economic empowerment opportunities in South Africa's affordable housing sector." 14 September 2018. Centre for Affordable Housing Finance.

²¹ Bureau for Economic Research (2018). RMB/BER Business Confidence Index.

²² World Bank Group (2018). Doing Business: Ranking & Access to Frontier.

²³ Finmark (2016). Finscope Consumer Survey South Africa 2016.

²⁴ Sefako-Musi. G. (2018). Post Bank, Ithala banking licence approval under spotlight. 19 March 2018. SABC News.

²⁵ South African Reserve Bank, online statistical query: <https://www.resbank.co.za/Research/Statistics/Pages/OnlineDownloadFacility.aspx> (Informations du 13 Oct 2018). L'encours total de la dette hypothécaire (KBP1480J) à la fin de 2017 était de 1,34 billion ZAR, contre un PIB à prix courants (KBP6006J) de 4,65 billions ZAR.

²⁶ National Credit Regulator (2018). Consumer Credit Market Report: March 2018.

niveaux enregistrés avant la crise financière mondiale. En 2017, les nouveaux prêts ne représentaient que 20 pour cent de la valeur comptable totale, contre 60 pour cent de la valeur comptable totale en 2005, lorsque le marché avait progressé de 43 pour cent en glissement annuel. Une étude récente commanditée par le CAHF estime qu'en 2007, 14,5 pour cent des ménages en Afrique du Sud avaient contracté un emprunt hypothécaire. En 2016, ce nombre était tombé à 9,7 pour cent des ménages.²⁷

L'accès aux services financiers est un domaine qui est clairement ciblé par le gouvernement et le secteur financier depuis l'entrée en vigueur de la Financial Sector Charter (FSC, charte du secteur financier) en 2004. La FSC cherchait à garantir l'accès aux services financiers aux personnes précédemment exclues, principalement les Sud-Africains noirs à faibles revenus, mais les progrès ont été lents. En 2017, le gouvernement a entrepris un examen et identifié les problèmes clés, notamment la nécessité d'améliorer la collecte de données, le suivi et les rapports, les sanctions applicables aux entreprises qui n'atteignent pas les objectifs FSC et l'impératif de relever les objectifs de transformation.²⁸ Un nouveau code du secteur financier a été publié en décembre 2017 dans le but d'accroître l'accès aux services financiers des Sud-Africains noirs, en particulier des ménages à faible revenu.²⁹

Cependant, malgré des marchés du crédit bien développés et les intentions de la FSC, l'accès au financement hypothécaire est largement limité aux personnes à revenu élevé. Sur les 153 467 prêts hypothécaires octroyés en 2017, seuls 6824 (ou 4,4 pour cent) ont été octroyés à des personnes dont le revenu mensuel brut était de 15 000 ZAR (1042 USD) ou moins.³⁰ En outre, l'endettement des consommateurs pour tous les produits de prêt continue de poser problème : 34 pour cent des emprunteurs du segment des revenus compris entre 10 000 et 15 000 ZAR (695 USD - 1042 USD) ont au moins un compte en retard de trois mois ou plus.³¹ Le taux préférentiel est actuellement de 10 pour cent, après avoir récemment atteint 10,5 pour cent en mars 2016.³² En règle générale, les emprunteurs du marché abordable sud-africain accèdent aux prêts hypothécaires à un taux majoré de deux points de pourcentage de plus que le marché conventionnel.

La microfinance reste un domaine de croissance avec un potentiel important et les organisations non gouvernementales ont réussi à déployer des produits de prêt efficaces pour faciliter la construction progressive. Par exemple, la Kuyasa Housing Finance Company a mis au point un produit de prêt performant pour l'amélioration de l'habitat et élargi son portefeuille. Kuyasa a octroyé 1756 prêts pour des travaux d'amélioration de l'habitat en 2017-2018, avec un montant de prêt moyen par client de 8000 ZAR (556 USD).³³

Les trois principaux financeurs du logement soutenus par l'État - la Société nationale de financement du logement (NHFC), le Fonds de prêt pour le logement en milieu rural (RHLF) et l'Agence nationale de reconstruction et de logement urbains (NURCHA) - sont en cours de consolidation en une seule institution de financement pour le développement, la Banque de développement des établissements humains. La consolidation opérationnelle des trois entités est en cours et la politique a été approuvée, tandis que la législation relative à la création de la Banque est en cours de rédaction. La HSDB facilitera la fourniture accrue de financements à travers la chaîne de valeur des établissements humains en soutenant explicitement le

²⁷ Melzer, I (2018) Bringing life to mortgage markets in South Africa. <http://housingfinanceafrica.org/documents/bringing-life-to-mortgage-markets-in-south-africa/> (Informations du 13 Oct 2018).

²⁸ National Treasury – Republic of South Africa (2018). Budget Review 2018. Pg. 162.

²⁹ Ibid. Pg. 26.

³⁰ National Credit Regulator (2018). Consumer Credit Market Report: March 2018.

³¹ 71point4 (2018). Presentation: "Entitled: Reframing the City." September 2018. Slide 14.

³² Absa. Current and historical prime rate. <https://www.absa.co.za/indices/prime-rate/>

³³ Correspondance par courrier électronique avec Emma Harrington, Reall, 13 août 2018.

financement de la construction pour des projets de logements intégrés dirigés du gouvernement dans les zones urbaines.³⁴

Il y a d'autres évolutions positives ayant un impact sur l'accès au financement du logement. En juin 2018, FSD Africa a annoncé qu'elle investissait 30,496 millions ZAR (1,6 million £) dans Sofala Capital, une société de capital-investissement ciblant des fournisseurs de financement de logements de niche basés au Cap, afin de leur permettre d'augmenter leurs prêts hypothécaires à la construction en Zambie et en Afrique du Sud. Cet investissement soutiendra iBuild Home Loans Pty Limited, une des sociétés de Sofala, qui propose des prêts hypothécaires aux ménages à faible revenu souhaitant ajouter et louer une pièce de leur logement.³⁵

Faisabilité budgétaire

La faisabilité financière pour le logement est un problème critique en Afrique du Sud. Selon les estimations de 2018, le prix le moins cher d'une maison nouvellement construite était d'environ 352 500 ZAR (24 496 USD). Cette maison coûterait, à un taux d'intérêt de 10,5 pour cent sur 20 ans et un acompte de 20 pour cent, 6130 ZAR (426 USD) par mois. Dans ces conditions, la maison ne serait abordable que pour 34,4 pour cent des ménages urbains.³⁶ Les faibles revenus des ménages, les dossiers de crédit médiocres limitant l'accès au financement, l'augmentation des coûts de construction, et la rareté de terres abordables et bien situées pour l'aménagement des établissements humains sont autant de facteurs qui contribuent au défi de la faisabilité budgétaire. Selon une étude entreprise par le CAHF pour évaluer les coûts de construction de logements dans 16 pays africains, en Afrique du Sud, la construction (main-d'œuvre, matériaux et coûts indirects) représentait 62 pour cent du coût total de la maison ; les autres coûts de développement (coûts de commercialisation, de financement et de conservation, et taxes de vente) représentaient 18 pour cent ; l'infrastructure, 12 pour cent ; la terre, 6 pour cent ; et la conformité un pour cent.³⁷

Les principaux moyens utilisés par le gouvernement pour traiter l'arriéré en matière de logement et le problème de faisabilité budgétaire du logement ont été axés sur l'offre, fournissant des logements aux ménages à faibles revenus dans le cadre d'un programme complet subventionné dans lequel le gouvernement est l'agent de prestation, par opposition à une approche axée sur la demande au subventionnement. Les ménages dont le revenu est inférieur à R3500/mois (243 USD/mois) sont éligibles à une maison subventionnée par le gouvernement sans frais s'ils remplissent les critères de qualification. Pour les ménages dont le revenu est compris entre 1500 et 15 000 ZAR (104 et 1042 USD), le programme de logement social propose des logements locatifs subventionnés dans des zones urbaines ciblées.

Les ménages dont le revenu est compris entre 3500 ZAR (243 USD) et 22 000 ZAR (1528 USD) tombent sur le marché dit de « l'écart », où ils gagnent trop pour pouvoir prétendre à une maison « gratuite » du gouvernement et sont souvent incapables d'accéder à un financement suffisant du logement par les banques commerciales pour se payer la maison neuve la moins chère, en raison d'un revenu insuffisant ou informel ou de mauvais dossiers de crédit. Pour répondre aux besoins du marché de l'écart, le gouvernement a mis en place le programme de subvention individuelle liée à la finance (FLISP) en 2012. Le programme prévoit une subvention d'immobilisation unique liée à un prêt hypothécaire approuvé par une banque pour une maison neuve ou

³⁴ Department of Human Settlements (2018). Discours de l'honorable Ministre des établissements humains, Mme Noma-Indiya Mfeketo, à l'occasion de la présentation du crédit budgétaire 2018/19 du Département des établissements humains. 10 mai 2018.

³⁵ FSD Africa (2018). FSD Africa invests £1.6 million in African housing finance. 22 juin 2018.

³⁶ Centre for Affordable Housing Finance. 2018 Dashboard: Calculating Mortgage and Housing Affordability in Africa. www.housingfinanceafrica.org

³⁷ Une maison standard est définie comme une maison de 46 m² avec un balcon de 9 m², construit sur un terrain de 120 m², avec des finitions de base. Les coûts de construction de cette maison ont été testés dans 15 pays. En comparaison, les coûts en Afrique du Sud étaient relativement peu élevés : 28 436 USD à Pretoria, contre 63 241 USD à Nairobi, au Kenya, et 26 750 USD à Dar es Salaam, en Tanzanie. Voir : CAHF (2017). Down to Brick Level: Benchmarking Housing Construction Costs in Africa. 7 Nov 2017.

existante. La subvention fonctionne sur une échelle mobile : la subvention maximale de 121 626 ZAR (84,52 USD) est versée à une personne gagnant 3501 ZAR/mois (243 USD), tandis qu'une personne gagnant 22 000 ZAR/mois (1528 USD) est éligible à 27 960 ZAR (1943 USD). Cependant, le FLISP a été très peu utilisé, en raison de problèmes institutionnels, d'une connaissance limitée du programme et de processus prolongés d'approbation et de décaissement. En 2017/18, seuls 2295 FLISP ont été accordés à l'échelle nationale (contre un objectif de 5000).³⁸

Une autre intervention gouvernementale clé pour améliorer la faisabilité budgétaire du logement pour les ménages à faible revenu est le programme de logement des employés du gouvernement (GEHS), qui prévoit une allocation de logement mensuelle de 1200 ZAR (83 USD). Les participants épargnent un acompte via une facilité d'épargne individuelle liée ; une fois qu'ils ont acheté une maison, leur allocation de logement mensuelle sert à payer leur caution. Le GEHS fournit également des subventions mensuelles aux employés locataires.

Offre de logements

Quatre-vingt pour cent des ménages sud-africains vivaient dans des logements formels en 2017. Parmi ceux qui vivent dans des logements formels, 55,5 pour cent sont entièrement propriétaires de leur maison et 24,7 pour cent sont locataires. Au total, 3,1 millions de ménages en Afrique du Sud vivent dans des logements informels ou traditionnels (19,1 pour cent de la population totale).³⁹

Comme indiqué ci-dessus, jusqu'à présent, le gouvernement a été le principal producteur de logements pour le segment inférieur du marché. Selon l'Enquête générale sur les ménages de 2017, plus de 2,8 millions de ménages ont reçu une subvention de logement de l'État. Cependant, la pénurie est énorme (estimée entre 2,3 millions et 3,7 millions d'unités) et les livraisons annuelles par les pouvoirs publics sont nettement insuffisantes pour répondre à la demande : en 2017, 135 983 possibilités de logements (structures supérieures et sites aménagés) ont été livrées dans tout le pays.⁴⁰ En conséquence, les personnes peuvent attendre jusqu'à 15 ans au registre des besoins avant d'être sélectionnées en tant que bénéficiaires potentiels.

Dans le cadre d'un effort visant à améliorer de manière significative la fourniture, le gouvernement a lancé un programme de projets de développement de logements à grande échelle en 2016, certains dirigés par le gouvernement et d'autres par le secteur privé. Il existe au total 48 projets catalytiques approuvés relatifs aux établissements humains dans tout le pays et leur mise en œuvre a commencé, en grande partie sous l'impulsion de l'Agence de développement du logement (HDA). En plus des nouveaux projets de construction de logements, le gouvernement investit également des ressources importantes dans son programme d'amélioration des établissements informels et de fourniture de services de base.

Les chiffres sur le nombre d'unités livrées annuellement par le secteur privé varient : selon StatsSA, 39 014 unités résidentielles ont été achevées en 2017, tandis que le Conseil national d'enregistrement des constructeurs d'habitations (NHBRC) indique que 53 277 unités ont été inscrites en 2016/17.

Au cours des dernières années, l'accent a été davantage mis sur le logement locatif, notamment sur la manière dont le gouvernement pourrait soutenir et faciliter la location de logements pour faible revenu. L'Autorité de réglementation du logement social (SHRA) a estimé que la demande de logements sociaux s'élevait à 235 000 unités dans les grandes zones urbaines et à 83 000 dans les villes secondaires.⁴¹ Cependant, les livraisons ont été très limitées : 3535 logements sociaux ont été livrés en 2017/18 alors que l'objectif était de 7915 logements.⁴²

³⁸ National Department of Human Settlements (2018). 2017/18 Annual Report. Pg. 60.

³⁹ StatsSA (2018). Statistical Release PO318: General Household Survey 2017. 21 June 2018.

⁴⁰ National Department of Human Settlements (2018). 2017/18 Annual Report. Pg. 67.

⁴¹ SHRA (2017). To the Next Level: State of the Social Housing Sector Report 2016.

⁴² National Department of Human Settlements (2018). 2017/18 Annual Report. Pg. 49.

Un moyen essentiel pour débloquer l'offre de logements dans le segment inférieur du marché serait de faciliter et de promouvoir la revente. Les propriétés subventionnées par le gouvernement sont soumises à une restriction de 8 ans sur la revente, mais bon nombre des 1,9 million de maisons subventionnées inscrites au registre des actes sont désormais éligibles pour faire partie du marché de la revente. Pour le reste des maisons subventionnées non encore officiellement transférées, le fait de ne pas fournir de titres de propriété les empêche de vendre leurs maisons de manière officielle.

Marchés immobiliers

Le marché immobilier résidentiel sud-africain est la principale composante du marché immobilier en Afrique du Sud. Il comprend la majorité des actifs immobiliers du pays. À la fin de 2017, le registre des actes sud-africains comptait 7,2 millions de biens, d'une valeur de 68 billions ZAR (472 milliards USD). Sur ce montant, environ 5,1 billions ZAR (354 milliards USD) appartiennent au secteur résidentiel et concernent environ 6,37 millions de propriétés enregistrées. Près de 57 pour cent du marché total de l'immobilier résidentiel formel se trouve dans les huit grandes municipalités métropolitaines.

La majorité du marché de l'immobilier résidentiel (58 pour cent en 2017) comprend des maisons évaluées à moins de 600 000 ZAR (43 695 USD). Trente-cinq pour cent sont des logements évalués à moins de 300 000 ZAR (20 847 USD), dont la majorité (environ un tiers du marché total de l'immobilier résidentiel) aurait été entièrement subventionnée par le gouvernement.

L'Afrique du Sud dispose d'un marché immobilier bien établi et d'un système cadastral de calibre mondial. Selon le rapport Doing Business de la Banque mondiale pour 2018, l'Afrique du Sud se classe au 107^e rang des 190 pays du monde en termes de facilité d'enregistrement des biens. Il faut 23 jours pour effectuer les sept procédures requises et les coûts sont estimés à 7,3 pour cent de la valeur de la propriété. Toutefois, ce n'est pas un indicateur utile pour l'immobilier résidentiel, en particulier dans le segment inférieur du marché, où le processus de revente peut prendre jusqu'à dix mois.⁴³ L'indice de la qualité de l'administration des biens fonciers en Afrique du Sud est de 14,5, bien en dessous du score de 22,7 des pays à revenu élevé de l'OCDE, mais supérieur au 8,6 de l'Afrique subsaharienne.

L'enregistrement des titres de propriété pour les propriétés subventionnées par le gouvernement reste un défi majeur. Un programme de restauration des titres de propriété vise à réduire l'arriéré et à assurer l'enregistrement officiel des logements subventionnés par le gouvernement. En juin 2018, environ 30 pour cent de l'arriéré connu avait été traité. Cependant, le processus est lent et encombré d'obstacles administratifs, notamment de questions juridiques et de planification, qui doivent être résolues de manière rétrospective, et d'une contestation de la propriété lorsque le bénéficiaire initial ne réside plus dans la maison.⁴⁴ Le Département indique que seuls 41 841 titres de propriété ont été émis en 2017/18 contre une cible de plus de 327 000.⁴⁵

Politique et réglementation

Le cadre politique et législatif régissant le logement en Afrique du Sud est l'article 26 de la Constitution, qui stipule que toute personne a le droit d'avoir accès à un logement convenable et que « l'État doit prendre des mesures législatives et autres, dans la limite de ses ressources, pour réaliser la réalisation progressive de ce

⁴³ Melzer (2018). TSC Case Study 1: The time it takes to buy a house in Delft.

<http://housingfinanceafrica.org/case-study-1-the-time-it-takes-to-buy-a-house-in-delft/> (Informations du 7 Oct 2018).

⁴⁴ Correspondance par courrier électronique avec Anton Arendse, coordinateur national : Titre Projet de restauration, Département national des établissements humains, 10 octobre 2018.

⁴⁵ National Department of Human Settlements (2018). 2017/18 Annual Report. Pg. 44.

droit. » Depuis le Programme de reconstruction et de développement (PDR) en 1994, l'État s'est concentré sur l'accès à la propriété comme principal moyen de réaliser ce droit constitutionnel. Le PDR, axé sur le déploiement rapide de maisons de 40 m² autonomes transférées gratuitement aux ménages à faible revenu, a ensuite été remplacé par la politique Breaking New Ground (BNG) en 2004. La BNG a annoncé un changement d'orientation politique en faveur de l'intégration et de la durabilité, ainsi qu'une intention de passer de la production de logements au développement d'établissements humains où les quartiers contenaient des équipements économiques et sociaux et s'intégraient spatialement aux zones urbaines.

La vision et l'approche de l'Afrique du Sud visant à répondre aux besoins de la population en matière de logement ont été définies dans le Livre blanc sur le logement en 1994. La loi clé sur le secteur, la loi sur le logement, a suivi en 1997 et définissait les rôles fondamentaux et les relations des trois sphères de gouvernement en matière de logement.⁴⁶ En 2018, le Département des établissements humains a entrepris un examen approfondi du cadre politique et législatif, l'objectif ultime étant de modifier la loi sur le logement afin de refléter l'évolution vers des établissements humains durables et intégrés. En 2017, le Département national a également révisé le Code du logement de 2009, l'ensemble des directives techniques qui servent de base à la mise en œuvre des différents programmes de logement nationaux.

D'autres lois ont été promulguées pour modifier les arrangements institutionnels en matière de fourniture de logements. La Social Housing Regulatory Authority (autorité de réglementation du logement social) a été créée en 2010 pour réglementer et investir dans la fourniture de logements locatifs abordables ciblant le logement social. Afin de remédier à la pénurie de terrains viabilisés destinés au logement, la HDA a été créée en 2009 avec pour mission d'accélérer l'acquisition et la cession de terres pour le développement des établissements humains. Elle est depuis devenue une agence de développement immobilier à part entière et apporte un soutien à la gestion de projet aux municipalités.

D'autres lois clés sont en cours de modification. Le projet de loi sur les spécialistes de la propriété, publié en 2018, cherche à transformer le secteur de la propriété et remplacera l'ancienne loi de 1976 sur les affaires des agences immobilières. Le Département est également en train de modifier la HLMDA, qui régit les exigences en matière de rapports imposées par les institutions financières sur les pratiques et les modèles de prêt ; la loi portant modification de la loi HLMDA sera publiée en 2019. En outre, la loi n° 35 de 2014 portant modification de la loi sur le logement locatif étend les protections offertes aux locataires, notamment en exigeant que tous les contrats de location, y compris dans le secteur informel, soient consignés par écrit. Cependant, la date d'entrée en vigueur de la loi n'a pas encore été proclamée par le président.

Les opportunités

Alors que le haut de gamme du marché de l'immobilier résidentiel en Afrique du Sud continue de croître, le potentiel du bas de gamme est en grande partie inexploité. Avec des interventions plus importantes pour stimuler et permettre le fonctionnement du marché secondaire à l'extrémité inférieure, la demande de logements abordables augmentera à mesure que les ménages pourront accéder au financement et gravir les échelons du logement.

Dans un contexte de faible croissance économique et de fiscalité serrée, il est de plus en plus reconnu que la fourniture massive d'unités de propriété entièrement subventionnées aux ménages à faible revenu n'est pas durable. Dans les mois et les années à venir, la politique du gouvernement devrait être davantage axée sur le logement locatif et sur le rôle de l'État dans la mise en place d'un marché immobilier performant. Les pouvoirs

Parmi les autres lois sectorielles critiques, citons : la loi n° 16 de 2008 sur le logement social ; la loi sur la prévention des expulsions illégales et de l'occupation illégale des terres (n° 19 de 1998, modifiée) ; la loi sur les mesures de protection des consommateurs de logement (n° 95 de 1998) ; la loi sur le logement locatif (n° 50 de 1999) ; la loi no 23 de 2008 sur l'agence de développement du logement ; la loi sur la divulgation des prêts au logement et des hypothèques (n° 63 de 2000) ; et la loi n° 16 de 2013 sur l'aménagement du territoire.

publics accordent également une plus grande attention au potentiel de partenariats novateurs entre le secteur public et le secteur privé, notamment les systèmes de location-achat, les logements abordables aidés par l'employeur et les modèles à densité plus élevée pour la location et le titre de section.

Le secteur de la microfinance offre également des possibilités considérables d'appuyer la construction d'unités destinées à la location ou à la construction progressive dans des zones de peuplement informelles, dans d'anciennes agglomérations ou sur des terrains équipés fournis par le gouvernement. La location dans les centres-villes et la conversion d'immeubles de bureaux et de bâtiments abandonnés en logements résidentiels à vendre ou à louer constituent un autre domaine d'investissement important. À l'avenir, le besoin de logements abordables et bien situés ne fera qu'augmenter à mesure que l'Afrique du Sud fera face à la perspective que 71,3 pour cent de la population résidera dans des zones urbaines d'ici 2030.⁴⁷

Sites Web

www.chartwellgroup.co.za

www.thehda.gov.za

<https://www.flisp.co.za/>

www.dhs.gov.za

www.gehs.gov.za

www.ncr.org.za

www.oldmutual.co.za

www.resbank.co.za

www.statssa.gov.za

www.shra.org.za

www.nhfc.co.za

⁴⁷ Department of Cooperative Governance (2016). Integrated Urban Development Framework: A New Deal for South African Cities and Towns.