

SOUDAN DU SUD

Vue d'ensemble

L'économie du Soudan du Sud a connu une lente progression en raison des crises d'insurrection politique de juillet 2016 qui ont miné les gains de développement enregistrés plus tôt au cours d'un calme et d'une stabilité relatifs. L'accord de paix s'effondrant en 2016, des centaines de milliers de personnes ont été tuées et environ 5 millions ont été déplacées, ce qui a aggravé la situation des réfugiés dans la région. La moitié de la population relativement petite de 12,57 millions d'habitants continue de faire face à une grave insécurité alimentaire. C'est dans ce contexte que les efforts de rétablissement de la paix ont commencé et ont abouti à la signature d'un accord de paix entre le président sud-soudanais Salva Kiir et le chef rebelle Riek Machar le 26 juin 2018.

L'accord de paix devrait déboucher sur un cessez-le-feu permanent, des cantonnements pour toutes les forces et le déploiement de forces par l'Autorité intergouvernementale pour le développement et l'Union africaine afin de faire respecter le cessez-le-feu. De plus, le pays aura trois capitales ; à savoir Juba, Wau et Malakal pour accueillir temporairement les trois vice-présidents proposés. Le gouvernement de Khartoum sera également autorisé à sécuriser les champs pétrolifères au Soudan du Sud en coordination avec l'administration de Juba et à réhabiliter les puits pour rétablir les niveaux de production antérieurs. Cela devrait stimuler les gains commerciaux du pays le plus dépendant du pétrole au monde, dont les recettes d'exportation de pétrole représentent environ 60 pour cent de son PIB.¹

Le PIB par habitant du Soudan du Sud était de 144 719 SSP (1111 USD) en 2014, passant à moins de 30 871 SSP (237 USD) en 2017.² En raison de la situation politique fragile du pays, le secteur de la subsistance est devenu dominant et les moyens de subsistance dépendent de plus en plus de l'agriculture et du travail pastoral peu productifs et non rémunérés. L'effondrement économique du pays de juillet 2017 à juin 2018 a entraîné une contraction de la production et une hausse de l'inflation. Pendant la période allant d'un an allant jusqu'à juin 2018, l'économie s'est contractée de 6,9 pour cent en raison du recours croissant à l'agriculture à faible rendement et de la baisse remarquable de la production pétrolière. Alors que la contraction du PIB est nettement supérieure à la baisse de 11 pour cent enregistrée en 2016-2017, la situation a aggravé le déficit budgétaire à plus de 4 pour cent du PIB en 2017.

Les exportations et la consommation des ménages ont continué de baisser tandis que la consommation publique a fortement augmenté en raison des dépenses élevées consacrées aux opérations de sécurité de cette situation politique fragile. Les dépenses publiques sont orientées vers la sécurité au détriment des initiatives de développement. Les dépenses liées à la sécurité représentent plus de 70 pour cent du budget total, tandis que les dépenses combinées pour la santé et l'éducation ne représentent qu'environ 6,4 pour cent des sorties totales du gouvernement. Pour tenter de gérer le déficit qui s'aggrave, les autorités ont monétisé le déficit budgétaire dans un contexte de baisse des recettes intérieures et étrangères. Cela s'est traduit par une augmentation constante de l'inflation à des niveaux sans précédent. Le taux d'inflation mesuré par l'indice annuel des prix à la consommation a augmenté d'environ 480 pour cent en 2016 et de 155 pour cent pour la période d'un an terminée en 2017.

La valeur en devises de la livre sud-soudanaise (SSP) a continué de se déprécier. La décision de l'autorité monétaire de passer d'un accord de taux de change fixe à un accord de change flottant en 2015 s'est traduite par une dépréciation de 830 pour cent de la devise locale par rapport au dollar américain de 18,5 SSP par dollar en décembre 2015 à 173 SSP par dollar en août 2017. Avec le retour d'une paix relative, qui a abouti à la signature de l'accord de paix en juin 2018, le SSP s'est redressé et se négocie à 130 SSP par dollar en juillet 2018.

¹ The World Bank Group (2018).

² Ibid.

Dans l'ensemble, la nouvelle vague de paix et l'engagement des États membres régionaux en faveur d'une paix durable dans ce pays prometteur serviront certainement de tremplin aux initiatives de développement au cours des prochaines années. L'afflux rapide de ressources vers la plus grande ressource du pays, le secteur pétrolier, associé à des effets multiplicateurs sur d'autres secteurs, notamment le logement, les infrastructures et le financement, encouragera les initiatives de développement dans le pays.

Accès au financement

La Banque du Soudan du Sud, à la tête de la politique monétaire du pays, a joué un rôle déterminant dans l'octroi de licences aux institutions financières du pays. Le secteur bancaire compte désormais 22 banques commerciales concentrées dans les principales zones urbaines du Soudan du Sud. L'accès aux agences bancaires et aux guichets automatiques est estimé à 1,4 et 0,76 respectivement pour 100 000 adultes. L'accès aux comptes bancaires de dépôts se situe à 6,4 pour cent. Bien que l'accès aux services bancaires soit encore minime, la présence accrue des banques commerciales est considérable, car elle représente un bond de 100 pour cent par rapport aux 11 banques en 2011. Le secteur financier au Soudan du Sud est toujours en proie à de faibles niveaux de surveillance réglementaire, à une législation faible en matière de protection des déposants et à un faible niveau de littératie financière des clients. Les principales institutions financières sont des entités régionales ayant leurs racines au Kenya voisin. Celles-ci incluent la Kenya Commercial Bank (KCB), Equity Bank et Co-operative Bank. Toutefois, ces banques n'ont pas tiré de valeur de leurs opérations au Soudan du Sud, ce qui rend leur filiale peu susceptible de rester rentable en raison du conflit récent et de la dépréciation de la monnaie. KCB, Stanbic, Equity Bank et Co-operative Bank ont vu leurs filiales dans ce pays en difficulté tomber dans une période difficile en raison de l'hyperinflation et de la dévaluation de la monnaie, associées au récent conflit armé qui a pratiquement paralysé l'économie fragile du pays.

Pour aider l'économie à se stabiliser et à attirer des investissements dans le secteur bancaire, les autorités doivent mettre l'accent sur le contrôle des dépenses publiques, l'augmentation des recettes non pétrolières, la diversification des investissements et des économies et la suppression des subventions à la compagnie pétrolière nationale Nilepet. Le budget national de 2018 vise à limiter la capacité du gouvernement à épuiser les ressources de la banque centrale en empruntant, en réduisant l'inflation et en empêchant une nouvelle dépréciation de la livre du Soudan du Sud.

L'industrie de l'assurance est naissante, comprenant une dizaine de sociétés, privées et partiellement publiques. Les primes totales collectées par l'industrie s'élèvent à environ 0,7 million USD et ne sont toujours pas disponibles pour soutenir les prêts hypothécaires dans le pays. Le secteur des pensions est un moteur clé du financement à long terme des prêts hypothécaires dans de nombreux pays développés et en développement. Le règlement sur les pensions du pays a été adopté en 2013, mais on constate que très peu de mesures ont été prises pour établir et soutenir les régimes de retraite dans le pays. La déduction des cotisations de retraite des fonctionnaires a commencé à la fin de septembre 2016 pour les travailleurs du gouvernement national. Cela exclut les travailleurs des États. En outre, le régime de retraite militaire, le régime des forces organisées et les régimes du secteur privé doivent encore être établis.

Le secteur de la microfinance est jeune, sous-développé et non réglementé. Il est surveillé par le South Sudan Microfinance Development Facility (fonds de développement de la microfinance pour le Soudan du Sud), une initiative conjointe du gouvernement, de la Bank of South Sudan et du Multi-donor Trust Fund, mais ces lacunes demeurent prévalentes. Un certain nombre d'institutions de microfinance (IMF) mènent des activités dans le pays ainsi que de petites coopératives d'épargne/associations rotative d'épargne et de crédit. Les plus grandes IMF par actifs sont BRAC SS (filiale de l'OING bangladaise), SUMI (résultat des nouveaux investissements de l'USAID) et FSL

(financées par ARC International et Micro Africa Limited). Les IMF font toujours face à d'énormes défis opérationnels, notamment de nombreux prêts non performants dus aux émigrations provoquées par les troubles civils, les faibles niveaux de connaissances financières et de compétences commerciales des clients, qui, collectivement, font grimper le coût d'exploitation des IMF.

Le secteur bancaire souffre d'une utilisation limitée du bureau de référence du crédit en raison d'un faible taux de couverture et d'un registre de garanties sous-développé. Tous ces facteurs limitent l'accès aux facilités de crédit. Au cours de la période d'après indépendance (2010+), le secteur financier a été caractérisé par des taux d'intérêt élevés (atteignant 24 pour cent) et la majeure partie de l'activité de prêt s'est concentrée sur des prêts à court terme, généralement entre 3 et 24 mois.

Moins de huit pour cent de l'ensemble du portefeuille de prêts est accordé au secteur du bâtiment et de la construction, les banques préférant prêter à des clients particuliers et institutionnels bien connus et bien établis. Les prêts des banques commerciales sont encore moins avancés, plus de 90 pour cent des prêts sont à court terme (moins d'un an) et les taux d'intérêt se situent entre 8 et 10 pour cent.³

Les prêts à moyen terme, qui constituent quatre pour cent des prêts, ont une durée de remboursements d'un à cinq ans avec des taux d'intérêt compris entre 22 et 24 pour cent. Les prêts de plus de cinq ans, qui constituent le reste des prêts (un pour cent) sont fournis avec des taux d'intérêt variant entre 18 et 20 pour cent. Les principaux secteurs bénéficiant de prêts commerciaux sont : (i) le commerce intérieur, (ii) les ménages, (iii) la construction et la construction et (iv) l'immobilier. La valeur moyenne des prêts octroyés est estimée à environ 25 000 USD. Un acompte élevé atteignant 60 pour cent est requis pour réduire les risques de crédit. Cependant, les institutions financières ont réduit le financement du logement en raison des tensions politiques croissantes et du risque de crédit croissant. Certaines banques, y compris Equity Bank, ont quitté le marché hypothécaire.

Le gouvernement a mis en place, pour intervenir dans le domaine du logement, un programme de création d'entreprises de jeunes pour offrir des possibilités de financement aux jeunes de ce pays politiquement fragile. Dans le cadre de ce programme, environ 130 260 SSP à 156 312 SSP (1 000 à 1 200 USD) sont offerts sous forme de subvention aux jeunes, dont 60 pour cent sont des femmes. Les bénéficiaires participent à une formation d'une semaine sur les compétences professionnelles, et ce, avant de pouvoir accéder à la subvention allouée via leur compte bancaire commercial respectif. La subvention est inconditionnelle et peut être utilisée pour toute dépense à la discrétion du bénéficiaire.

Le programme initial a attiré environ 6000 candidats en 2014 et des fonds ont été décaissés de 2015 jusqu'en 2016. Le programme a toutefois été annulé en raison du déclenchement de la guerre en 2016. On espère que davantage de jeunes seront considérés avec le retour d'une paix et d'un calme relatifs en 2018, car ceux-ci ont conduit à des améliorations marginales de l'accès au financement.

Faisabilité budgétaire

Le gouvernement du Soudan du Sud a été au cours des dernières années le principal acteur économique du pays, à travers ses différents bras monétaires et fiscaux, ainsi que l'employeur dominant après l'effondrement du secteur privé qui s'est écroulé en raison des conflits armés. Avec une base de recettes qui s'est détériorée et une augmentation des dépenses liées à la défense, le gouvernement s'est largement financé par le biais d'arriérés accumulés auprès des fonctionnaires et a imprimé plus d'argent pour financer le déficit. Le non-paiement des salaires des fonctionnaires dans les zones urbaines et rurales a nui à leur capacité d'acquiescer le panier alimentaire

³Entretien avec des personnes-ressources clés des agents de la Bank of South Sudan, d'Equity Bank et de KCB Bank (2018).

minimum et a entraîné le départ d'un certain nombre d'employés du gouvernement. Le taux de participation à la population active urbaine dans le Soudan du Sud urbain est passé d'environ 50 pour cent à environ 34 pour cent entre 2016 et 2017. La baisse a principalement été attribuée à la détérioration des conditions politiques et économiques du pays.

En revanche, l'impression de plus d'argent a accéléré l'inflation de 187 pour cent en juin 2016 à 550 pour cent en septembre 2016, avant de décélérer à 118 pour cent au cours des derniers mois jusqu'à la fin de 2017.⁴Cela a entraîné une forte perte de pouvoir d'achat des salaires et de nombreux ménages dans la pauvreté. La pauvreté parmi les ménages salariés a plus que doublé, passant de 28 pour cent en 2015 à plus de 65 pour cent en 2017

Le déclin économique a entraîné une augmentation de la pauvreté qui est passée de 49 pour cent en 2015 à 74 pour cent en 2017, en particulier dans les zones urbaines.⁵L'écart de pauvreté urbaine s'est creusé de plus de 54 pour cent entre 2015 et 2017. L'écart entre les riches et les pauvres a également augmenté, comme l'indique l'indice de gravité de la pauvreté, qui est passé de 0,10 en 2015 à 0,22 en 2017. Dans l'ensemble, la détérioration de la conjoncture économique a entraîné une baisse de la demande de biens et de services dans tous les secteurs de l'économie.

Offre de logements

L'offre de logements au Soudan du Sud a continué de s'affaiblir au cours des périodes de troubles politiques. Plusieurs petits promoteurs ayant commencé à fournir des logements à loyer modéré ont été arrêtés en raison de la baisse de la demande de logements locatifs dans les principaux centres urbains du Soudan du Sud, notamment Juba, Wau, Malakal, Bor, Gogrial, Nimule, Yei, Tonj et Torit. La demande de logements résidentiels a augmenté en raison de la présence croissante d'organisations à but non lucratif et de petites entreprises au service de divers segments de la jeune nation. Avec le déclenchement de la guerre en 2016, la plupart des membres du personnel de projet et d'opérateurs commerciaux ont été forcés de fuir le pays, laissant la plupart des logements vacants. Au cours des deux dernières années, l'offre de logements a consisté en grande partie à réintroduire des unités résidentielles anciennement occupées qui ont depuis perdu des locataires en raison de troubles civils.

Les entraves au financement du logement continuent d'être évidentes, car les principales banques commerciales, notamment la Co-operative Bank, l'Equity Bank, la KCB Bank et la CFC Stanbic Bank et la Buffalo Commercial Bank, continuent de réduire leurs opérations dans la plupart des régions touchées par l'instabilité politique. Un nombre important de résidents dans les grandes villes, y compris Juba, résident dans ces structures temporaires pour un prix de 25 USD par mois pour une pièce unique. En outre, l'acquisition de terres, en particulier le coût élevé des baux fonciers, a empêché la promotion de projets de logements modestes (entre 20 et 50 unités) par des investisseurs potentiels.

Marchés immobiliers

La majeure partie des logements du Soudan du Sud est caractérisée par des structures de logement à faible coût et de mauvaise qualité, principalement construites pour les pauvres et les migrants à faibles revenus (gagnant moins de 26 052 SSP ou 200 USD). De nombreuses zones périurbaines sont parsemées de cabanes en chaume (Tukuls),

⁴ The World Bank Group (April 2018). South Sudan: Macro Poverty Outlook.

<http://pubdocs.worldbank.org/en/713731492188171377/mpo-ssd.pdf> (Informations du 24 Sept 2018). Pg. 1.

⁵ Dihel, Nora Carina and Pape, Utz Johann. South Sudan Economic Update, 2017 : Taming the Tides of High Inflation.

<http://documents.worldbank.org/curated/en/806291508505062484/South-Sudan-economic-update-taming-the-tides-of-high-inflation-policy-options> Pg. 12.

traditionnellement construites pour être des unités familiales, et d'autres structures fabriquées à partir de feuilles de fer et de bois principalement loués à des ressortissants étrangers à des taux mensuels variant entre 2605 SSP (20 USD) et SSP 3908 (30 USD). Quelques appartements de luxe sont également disponibles à des tarifs variant entre 325 650 SSP (2500 USD) et 390 780 SSP (3 000 USD) par mois. Ces structures de luxe comprennent Liaison Courts avec 12 appartements, la zone de Tongpin avec 14 unités, Atlabara avec 20 unités, Diplomat, Hudsson et Classiqueson.

Le coût de location de ces structures varie en fonction du modèle économique du promoteur. Certains promoteurs louent les pièces sur une base journalière et d'autres sur une base mensuelle. Le modèle des taux journaliers s'applique principalement aux structures construites à proximité des marchés et cible les commerçants mobiles, en particulier ceux qui livrent des articles aux marchés, puis quittent la ville une fois qu'ils ont vendu leurs marchandises. Des frais journaliers de 381 SSP (3 USD) sont facturés pour cette pièce meublée habituellement avec un lit simple, un siège en plastique et une table. Le modèle de paiement mensuel cible les ressortissants étrangers à faible revenu (gagnant en moyenne 19 538 à 26 052 SSP ou 150 à 200 USD par mois) avec un certain statut de résidence au Soudan du Sud. Ce sont généralement de petits commerçants du marché, des travailleurs pour des hôtels/restaurants, des ouvriers du bâtiment et d'autres personnes pauvres. Les locataires doivent emménager avec leurs articles ménagers, car le loyer mensuel ne comprend pas l'ameublement.

Dans l'ensemble, le marché immobilier est nettement sous-développé, la plupart des zones résidentielles n'ayant pas accès à l'électricité, à l'eau courante et à des voies d'accès dégagées. Cela rend ces zones peu attrayantes pour les promoteurs potentiels en raison des coûts d'exploitation supplémentaires de la production d'énergie thermique, du pompage de l'eau et de l'entretien des routes. Quelques courtiers immobiliers sont disponibles et offrent certaines propriétés de leur portefeuille à des prix élevés. Les autres fournisseurs de services de la chaîne d'approvisionnement du logement sont difficiles à localiser et fonctionnent de manière informelle dans des environnements moins structurés. Ceux-ci comprennent des architectes, des géomètres et des experts en évaluation immobilière. Les acheteurs potentiels ont donc du mal à déterminer la valeur réelle des biens offerts. La référence actuelle, qui utilise des structures similaires dans les localités voisines, pourrait être trompeuse si ces propriétés semblent également être trop chères. La vérification des véritables propriétaires de propriétés foncières tend à être difficile en raison de l'absence de processus clair au bureau des documents fonciers. La vérification de la propriété peut prendre des semaines et entrave ainsi la conclusion immédiate des transactions d'achat.

Politique et réglementation

Depuis un an, il n'y a pas eu de nouveaux développements dans l'environnement politique et réglementaire régissant le secteur du financement du logement du Soudan du Sud. Les efforts pour mettre fin au conflit interminable depuis les deux dernières années ont forcé le gouvernement à donner la priorité aux dépenses militaires. Cela a étouffé les ressources des ministères, des directions et des organismes dont le mandat est lié au développement de l'industrie du logement et du secteur de financement du logement. Le pays dispose de plusieurs politiques, stratégies et cadres réglementaires qui comprennent des mesures pratiques et réalisables sur la façon de développer de manière adéquate et durable l'industrie du logement et le secteur du financement du logement.

Le ministère du Logement, de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement continue de superviser les aménagements résidentiels dans le pays et surveille également la conformité aux normes de planification et de construction établies. La Loi foncière de 2009 continue de régir la gestion de l'utilisation des terres. En outre, le gouvernement a adopté la politique foncière du Soudan du Sud en 2013 pour résoudre les problèmes liés à l'acquisition de terres et à la gestion des terres.

Les opportunités

Le Soudan du Sud est un pays à fort potentiel de croissance dans plusieurs secteurs de l'économie. L'essentiel de cette croissance dépend de la reprise de l'activité dans le secteur pétrolier, qui devrait débiter avec l'actualisation de l'accord de paix signé en juin 2018. Quelques défis devront être surmontés pour que les opportunités dans le secteur du logement se réalisent. Le premier consiste à rétablir la paix et la sécurité en cessant les hostilités et en mettant en œuvre des mécanismes de gouvernance et de sécurité qui encouragent les investissements dirigés par le secteur privé. La fourniture de logements abordables implique de mobiliser à la fois les multiples initiatives des parties prenantes et les initiatives menées par le secteur privé pour assurer le développement du secteur du logement. Pour soutenir ces initiatives, le gouvernement devra mettre en œuvre des réformes macroéconomiques globales afin d'unifier les marchés des changes officiels et parallèles et de réduire l'inflation. Ceci est essentiel pour les investissements directs étrangers dans le logement et les autres secteurs de l'économie. En outre, des plans clairs prévoyant des mesures à plus long terme pour stimuler l'emploi, construire des infrastructures et diversifier l'économie contribueront à créer une demande de logements pendant la période de reprise économique après le conflit.

Références bibliographiques

African Development Bank Group. South Sudan Economic Outlook 2018.

<https://www.afdb.org/en/countries/east-africa/south-sudan/south-sudan-economic-outlook/> (Informations du 5 Août 2018).

Ministry of Finance and Planning, Republic of South Sudan. Approved Budget Tables – Fiscal Year 2017/18.

September 2017. <http://grss-mof.org/wp-content/uploads/2017/11/book-final-1718-1.pdf> (Informations du 8 Août 2018).

National Bureau of Statistics, Republic of South Sudan. Consumer Price Index for South Sudan April 2017. 4

May 2017. http://www.ssnbss.org/sites/default/files/2017-05/CPI-April_2017_Press_Release%202017%5B6091%5D.pdf (Informations du 6 Août 2018).

Phan, Chap. "Lack of progress in peace talks will lead to economic collapse in South Sudan". 3 July 2015. South

Sudan Nation.com <http://www.southsudannation.com/lack-of-progress-in-peace-talks-will-lead-to-economic-collapse-in-south-sudan/> (Informations du 5 Août 2018).

The World Bank Group (2018). The World Bank in South Sudan.

<https://www.worldbank.org/en/country/southsudan/overview> (Informations du 8 Août 2018).