

# Botswana

Professor Aloysius C. Mosha, Mr. Loyd Sungirirai



## Vue d'ensemble

Le Botswana est l'un des rares pays africains à avoir réussi à fournir des logements abordables à sa population urbaine à faibles revenus en rendant les terres et les logements urbains accessibles grâce à des politiques et des programmes appropriés en matière de terres et de logements urbains.<sup>1</sup> Le logement de masse de l'État par l'intermédiaire de la *Botswana Housing Corporation* (BHC) et du Programme Accéléré d'Entretien des terres sont quelques-unes des initiatives qui ont livré 1 734 logement en mars 2020.<sup>2</sup>

Le Botswana est un pays très urbanisé avec 75% de sa population classée comme urbaine.<sup>3</sup> En raison de son développement politique et économique impressionnant, les grandes villes ont attiré une grande partie de la population rurale.

Le Botswana est classé comme un pays à revenu intermédiaire supérieur avec un revenu national brut (RNB par habitant > 43 715P (4 036 US\$) mais < 137 505 P (12 695 US\$). Selon la méthode de l'*Atlas de la Banque Mondiale*, les économies à revenu intermédiaire supérieur sont celles dont le RNB par habitant se situe entre 44 0365 P (4 096 US\$) et 137 505 P (12 695 US\$), mais les niveaux de PIB par habitant sont élevés compare aux normes de l'Afrique Subsaharienne (ASS), à environ 7 349 P (6 781 US\$) en 2021.<sup>4</sup> Ce chiffre est très éloigné d'un niveau de revenu par habitant de seulement 974 P (90 US\$) en 1966 et des perspectives décourageantes auxquelles le pays était confronté il y a 50 ans. L'économie enclavée a sans aucun doute déjoué les pronostics en créant l'économie florissante qu'elle est aujourd'hui, l'histoire du Botswana étant l'une des plus prospères au monde. Une grande partie de ce succès est attribuable à l'environnement macroéconomique stable du pays, à l'engagement continu du gouvernement en faveur de la discipline budgétaire et à la gestion prudente des revenus et de la richesse minière, à un système bancaire bien capitalisé et à un système de taux de change d'ancrage raisonnable. En outre, la corruption est moins répandue que dans d'autres parties de l'Afrique.

Au Botswana, le produit intérieur brut (PIB) réel s'est contracté de 8.5% en 2020, contre une croissance de 3.0% en 2019<sup>5</sup> ; la contraction est principalement attribuable à une baisse de la production des secteurs minier et non minier résultant de l'impact négatif de la pandémie de la COVID-19 sur l'économie.<sup>6</sup>

## CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Gaborone, Francistown, Lobatse, Sowa Town, Selebi Phikwe
Taux de change (1er juillet 2021) : 1 USD = [a] 1 \$ PPA = (2020) [b]	10.83 Botswana Pula (BWP) 4.54 Botswana Pula (BWP)
Population totale [b]   Population urbaine [b] Taux de croissance démographique [b]   Taux d'urbanisation [b] PIB par habitant (USD courants) [b] Pourcentage de la population en dessous du seuil de pauvreté national (2017) [b] Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale)(2017) [b] Proportion de la population adulte ayant emprunté formellement (2017) [b] Coefficient de Gini (2017) [b] Classement IDH des pays [c]   Score IDH par pays [c]	2 351 625   1 666 761 2.06%   3.06% US\$6 711 16.3% 18.1% 5.2% 61.0 100   0.73
GDP in US\$ [b] Taux de croissance du PIB [b] Taux d'inflation [b] Taux d'intérêt débiteur (2020) [b]	US\$15 781 million -7.89% 1.89% 5.75%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours (2018) [d] Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD) [d] LTV maximale sur un prêt hypothécaire résidentiel [d] Ratio des prêts hypothécaires au PIB Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [d] Nombre de prêts de microfinance Valeur des prêts de microfinance (USD) [d] Nombre de prestataires de microfinance [g]	17 500 US\$1 451 million 105% 8.70% 13 n/a US\$443 million 78
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété [h] Nombre de logements formels achevés annuellement [i] 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] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un développeur officiel ou entrepreneur en milieu urbain [i] Location typique pour la maison nouvellement construite la moins chère [i] Coût du sac standard de 50 kg de ciment en unités monétaires locales [i] Type de registre des actes : numérique, scanné ou papier (2020) [k] Classement de l'indice de la facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [k] Nombre de procédures d'enregistrement de propriété (2020) [k] Temps d'enregistrement de la propriété [k] (2020) Coût d'enregistrement de la propriété en tant que part du prix de la propriété [k] (2020) Score de l'indice de la qualité de l'administration foncière du DBI de la Banque mondiale (0-30) (2020) [k]	890 000 1 708 385 000 BWP 45m <sup>2</sup> 2 100 BWP 65 BWP (US\$6.00) Papier 87 4 27 jours 5.1% 10.5
Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement [l] Pourcentage de ménages dirigés par une femme [l] Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [m] Pourcentage de ménages disposant de services d'assainissement de base (2015) [l] Pourcentage de ménages avec électricité (2018) [l]	n/a n/a n/a n/a 58.8%
Nombre cumulé de décès dus au COVID pour 100 000 au 1er octobre [n] Pourcentage de la population entièrement vaccinée contre le COVID-19 au 1er octobre [o]	100.7 10.19%
NB : Les chiffres sont pour 2021 sauf indication contraire.	
Organisations membres de l'Union africaine pour le financement du logement (AUHF) : Botswana Housing Corporation	
[a] Xe.com [b] World Bank World Development Indicators [c] Human Development Reports, United Nations Development Programme [d] Bank of Botswana [e] ABSA [f] Botswana Building Society [g] Non-Bank Financial Institutions Regulatory Authority (NBIFIRA)	[h] Ministry of Lands, Housing and Human Settlements [i] Botswana Housing Corporation [j] Builders Warehouse [k] World Bank Ease of Doing Business Indicators [l] Demographic and Health Surveys, USAID [m] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT) [n] World Health Organization (WHO) [o] Johns Hopkins University Coronavirus Resource Center

Le PIB réel devrait croître de 7.5%, 5.4% et 4.3% respectivement en 2021, 2022 et 2023.<sup>7</sup> Les perspectives positives sont attribuées aux secteurs non miniers qui devraient se redresser davantage, grâce aux réformes structurelles, notamment à la relance économique soutenant l'économie nationale et à une mesure qui fournit des services publics à des prix raisonnables pour encourager les fabricants nationaux. La construction devrait continuer à bénéficier des mesures de relance budgétaire en cours.

L'industrie de la construction a contribué à hauteur de 11.1% au PIB en 2020. L'industrie montre encore des signes des conséquences de la COVID-19 car elle a enregistré une croissance négative de 7.4% au dernier trimestre de 2020. L'industrie a enregistré une baisse de 4.8% comparée à une augmentation de 4.3% au trimestre correspondant de l'année précédente.<sup>8</sup>

Le taux d'inflation du Botswana est passé de 1.2% en août 2020 à 8.9% en Juillet 2021, restant au-dessus de la limite supérieure de la fourchette d'objectifs à moyen terme de la Banque du Botswana de 3 à 6 %.<sup>9</sup> Le taux bancaire a été maintenu à 3.75%.<sup>10</sup> Par conséquent, le taux préférentiel des banques commerciales a été maintenu à 5.25 %.<sup>11</sup> En avril 2021, le gouvernement du Botswana a augmenté la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) de 12% à 14%.<sup>12</sup> L'augmentation de la TVA devrait peser sur les perspectives de reprise des dépenses de consommation pour le pays.

La Banque du Botswana a maintenu la politique actuelle de taux de change du Pula pour 2021. Le poids du panier Pula reste à 45% pour le rand, 55% pour le Droit de Tirage Spécial (DTS) avec un taux de crawl à la baisse de 2.87%.<sup>13</sup> La stabilité de la monnaie du Botswana donne un avantage majeur aux investisseurs, car ils augmentent la prévisibilité de leur modélisation financière.

### Accès au financement

Le secteur de financement du logement au Botswana est en pleine expansion dans tous les segments du marché. Le Botswana compte un total de 12 banques, dont 9 sont des banques commerciales et 3 sont des banques statutaires. Quatre de ces banques sont cotées à la Bourse du Botswana. Les banques commerciales sont bien capitalisées et liquides. Les NPL ont été réduits et le provisionnement s'est amélioré. Cependant, certaines mesures d'allègement liées à la COVID-19, telles que le moratoire sur le remboursement des prêts sur 6 mois, la restructuration des prêts et les prêts garantis aux secteurs touchés, peuvent avoir retardé la détérioration de la qualité des actifs.

Le Gouvernement Botswanais est également propriétaire d'un certain nombre d'institutions de développement (IFD), dont la Banque Nationale de Développement ; Banque d'épargne du Botswana ; Société de développement du Botswana ; Citizen Entrepreneurial Development Agency (CEDA) et la Botswana Building Society.

Les institutions financières non bancaires comprennent les micro-prêteurs, les prêteurs sur gages et les sociétés de financement et de crédit-bail. Le secteur financier non bancaire est réglementé par l'Autorité de Réglementation des Institutions Financières non Bancaires (NBFIRA). Le Botswana compte 12 micro-prêteurs agréés, 170 Sociétés Coopératives d'Épargne et de Crédit enregistrées (SACCOS) qui sont essentielles pour mobiliser l'épargne et les fonds pour les prêts. Ces prêts sont largement utilisés pour la consommation et l'éducation et moins pour les investissements immobiliers.

Le total des prêts hypothécaires résidentiels des banques commerciales a quintuplé en une décennie, passant de 3.2 milliards de P (0.29 milliards US\$) en décembre 2010 à 14 milliards P (1.29 milliards US\$) entre mars 2020 et mars 2021.<sup>14</sup> La croissance annuelle des prêts de marché est passée de 3% en décembre 2019 à 2.1% en décembre 2020. En conséquence, la part des prêts hypothécaires dans le crédit bancaire total aux ménages a régressé, passant de 24.9% à 23.6% au cours de la même période.<sup>15</sup> Les défauts de paiement des prêts hypothécaires sont restés acceptables à 6.1% en décembre 2020, identique à celui de 2019.<sup>16</sup> Cette évolution indique que le financement du logement n'est pas proportionnel au développement et n'a pas de croissance requise pour répondre aux besoins évidents en matière de logement, ainsi qu'au déficit de financement.

Dans la grande région de Gaborone, la taille moyenne des prêts hypothécaires est passée de 950 000 P (87 707 US\$) en 2019 à 1 110 000 P (102 480 US\$) en 2020.<sup>17</sup> Suite aux modifications apportées au Registre des actes et aux Lois sur les terres tribales en 2017, le taux de prêt hypothécaire devrait augmenter ce taux, ce qui faciliterait l'acquisition de biens à l'échelle du pays et faciliterait la transférabilité des droits de propriété dans les zones de terres tribales.

La majorité des institutions financières offraient des prêts hypothécaires à 90% et le client devait payer un acompte de 10% de la valeur d'une propriété achevée. Cependant, quelques banques commerciales avaient motivé le marché en prêtant

### Informalité urbaine

Au cours des 60 dernières années, le Botswana a connu une urbanisation phénoménale allant de 3% en 1960 à 71 % en 2020.<sup>41</sup> La gestion de l'urbanisation comprend la prestation équitable des services dans tous les établissements (urbains et ruraux) et la création d'établissements humains équitables dans tout le pays pour s'assurer que la population rurale ne migre pas vers les établissements urbains. Parmi les autres, citons la Politique nationale sur le logement au Botswana (2000), les programmes de modernisation des squatteurs tels que la *Self-Help Housing Agency* (SHHA), la lutte contre la pauvreté, etc.

La population du Botswana est passée de 502 745 personnes en 1966 à 2.015 millions en 2011. Avec un taux de croissance démographique à 2.06% en 2020 et 2025, la population sera de l'ordre de 2.6 millions d'habitants.<sup>42</sup> L'impact est principalement sur l'expansion des villes et des villages (étalement) dans la rareté des terres arables, pénurie de terres, de logements, de services sociaux et d'infrastructures, etc.

Le succès économique du Botswana a transformé la qualité de vie grâce à l'approvisionnement en eau potable. L'accès à l'eau potable dans les zones urbaines avait atteint 99.5% en 2008 et les zones rurales 84.1%.<sup>43</sup> Il y a également eu un développement impressionnant des infrastructures avec 86% de la population ayant accès à l'assainissement.<sup>44</sup>

100% d'hypothèque, éliminant ainsi l'exigence de fonds propres à la clientèle. En outre, les banques non cotées ne paient que 30% sur l'achat d'unités d'habitation anciennes âgées de moins de 7 ans et 35% à la valeur marchande ou à l'achat de terrains /terains vacants.<sup>18</sup>

Les institutions financières offraient également 80% sur les projets de construction si un client n'achetait pas une propriété résidentielle complète.<sup>19</sup> D'autres institutions financières offraient un maximum de 25% sur la construction/réparation et la rénovation. Pour le refinancement et la libération des capitaux propres, des institutions financières ont été préparées pour donner 80% de la valeur sur le marché libre du bien immobilier.<sup>20</sup> La tendance des ratios prêt-valeur de 100% établie par certaines banques commerciales a révélé qu'il y avait une forte demande de prêts hypothécaires et que les institutions financières élaboraient des stratégies pour accroître leurs parts de marché. Il s'agissait d'un indicateur clé de la volonté des institutions financières de financer les maisons.

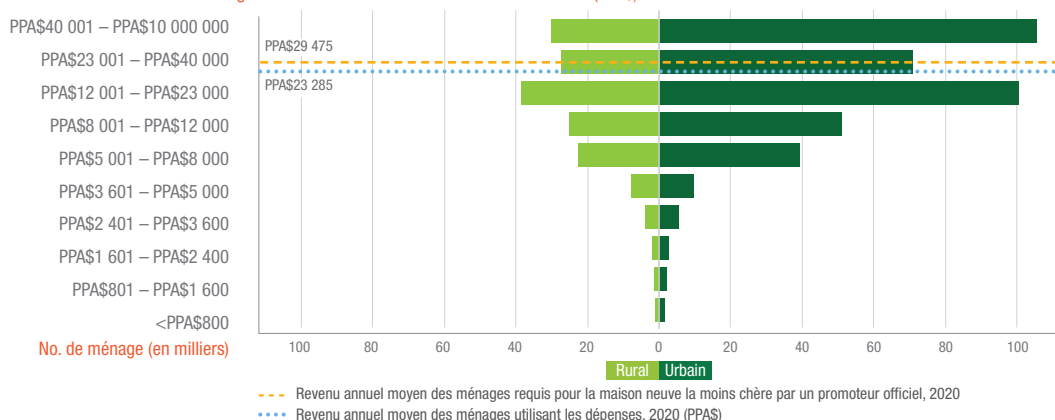
Les fonds de pension jouent un rôle essentiel dans le système financier. Le secteur des fonds de pension dispose d'une base d'actifs estimée à 50% du PIB du pays, principalement investie dans des fonds offshore, sans prêts de tiers ni prêts au logement à ses membres.

Le Botswana compte 315 coopératives enregistrées et plus de 200 000 membres. De ce nombre, 83 sont des coopératives financières ; Sociétés Coopératives d'Épargne et de Crédit (SACCOS), enregistrées en vertu de la loi de 1989 sur les sociétés coopératives. Ceux-ci favorisent l'épargne parmi les membres en mettant en commun l'épargne et en créant une source de fonds pour prêter entre 17% et 24% d'intérêts.<sup>21</sup> Un aspect clé de ces instruments de financement est qu'ils sont conçus pour des projets à court terme et ne sont donc pas idéaux pour le financement du logement en raison de leurs taux d'intérêt relativement élevés et de leurs périodes de remboursement limitées. Ainsi, ceux-ci ont tendance à être plus chers et ne sont pas adéquats pour la construction ou l'achat de logements de bonne qualité ; cependant, ils jouent un rôle dans la construction progressive de logements et d'actifs résidentiels, tels que les clôtures et les améliorations domiciliaires.

Les marchés locaux ont joué un rôle essentiel dans le renforcement de l'inclusion financière et des initiatives de financement du logement au Botswana. BHC, le principal promoteur de logements abordables, a déjà fait appel à l'aide des marchés financiers en inscrivant des obligations pour accéder à des financements moins chers au lieu d'emprunter auprès de banques commerciales. Cela réduit le coût de l'offre de logements et constitue donc une subvention du côté de l'offre.<sup>22</sup> Ces billets portent des intérêts au taux de prêt de la banque du Botswana majoré

## BOTSWANA

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



Population:	2 351 625
Taux d'urbanisation:	3.06%
Coût de la maison nouvellement construite la moins chère :	385 000 BWP
Prix de la maison PPA\$	PPA\$84 734
Foyers urbains pouvant acheter cette maison avec financement :	45.41%
1 PPA\$	4.54 Pula

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

de 2.9% par an et les intérêts sont payés trimestriellement. Bien que d'autres investisseurs aient été à l'avant-garde dans le financement du logement du côté de l'offre avec la Société Financière internationale (SFI), une organisation sœur de la Banque mondiale et membre du Groupe de la Banque mondiale a investi un investissement obligataire de 270 millions P (25 millions US\$) dans la *Botswana Building Society* en 2017.<sup>23</sup>

### Caractère abordable

Le taux de chômage au Botswana a augmenté de 1.3% point, passant de 23.2% en 2020 à 24.5% au quatrième trimestre de 2020. Les gains moyens ont été estimés à 5 853 P (540 US\$) pour les citoyens, à 13 355 P (1 332 US\$) pour les non-citoyens et enfin à 6 014 P (555 US\$) pour tous les employés au cours de la même période.<sup>24</sup> Parmi les personnes employées en 2020, le revenu disponible moyen des ménages pour les zones urbaines était de 9 630 P (889 US\$), 5 731 P (529 US\$) pour les villages urbains et 3 251 P (321 US\$) pour les zones rurales.<sup>25</sup> Ces chiffres incluent les dépenses telles que le logement, le transport et l'épicerie.

On considère qu'un ménage peut se permettre d'acheter une maison si elle coûte 3.5 fois le revenu brut d'un ménage à revenu unique ou 2.9 fois le revenu brut d'un ménage à deux revenus. Le prix moyen des maisons dans les zones urbaines est de 650 000 P (60 001 US\$) et de 450 000 P (41 545 US\$) dans les villages urbains.<sup>26</sup> La plupart des produits financiers exigent que les emprunteurs aient un salaire net minimum de 7 200 P (784 US\$) ou (dans certains cas) de 9 500 P (877 US\$) pour être admissibles à l'ancien parc de logements à prix modique de la *Botswana Housing Corporation* (BHC) d'une valeur inférieure à 470 000 P (43 992 US\$).<sup>27</sup> En règle générale, les institutions financières n'approuvent pas les prêts hypothécaires inférieurs à ces montants, car elles n'ont pas une garantie adéquate sur une propriété achetée en dessous de ces prix.

L'abordabilité a été érodée par le ralentissement économique, la hausse du chômage, la baisse des salaires, les impacts de la COVID-19 et la hausse des coûts locaux des matériaux importés qui constituent une partie considérable du prix de vente final des unités résidentielles. L'indisponibilité de terrains abordables a créé une pénurie de terrains viabilisés et stimulé la demande pour dépasser l'offre. Le rapport entre le prix des terres et le revenu des ménages indiquait non seulement si des terrains abordables étaient disponibles ou non pour répondre aux besoins de divers segments de la population, mais il montrait également si les autorités pouvaient répondre aux besoins croissants en développant les infrastructures.

Les prix actuels des terrains urbains sont insoutenables. Les terrains desservis dans les villes ont été en moyenne 1 320 P (121 US\$) par m<sup>2</sup>. Les terres desservies dans les villages ruraux sur une portée de 40 à 60 km de Gaborone sont à un prix moyen de 230 P (21 US\$) par m<sup>2</sup> tandis que les terrains desservis dans les villages urbains s'avéraient en moyenne à 260 P (24 US\$) par m<sup>2</sup>. Les prix des terrains ont exacerbé les problèmes d'abordabilité, poussant ainsi la majorité des ménages sur les marchés locatifs. Les villages péri-urbains ont augmenté l'offre d'appartements à faible coût, principalement en raison de la disponibilité de terrains relativement bon marché, en outre, de plus en plus de personnes ont également migré vers les villages environnants afin de réduire les

coûts d'hébergement. Le travail à distance leur a permis de vivre plus loin de la ville.

Le Botswana compte actuellement très peu de promoteurs immobiliers à grande échelle, laissant ainsi l'État jouer dans ce domaine. La BHC est un organisme gouvernemental de logement qui cherche à répondre à la fois sur l'abordabilité de la location et de l'achat. Les services de logement sont fournis au recouvrement des coûts, ce qui se traduit souvent par des prix de location et de vente inférieurs à ceux du marché. La BHC a toujours utilisé des subventions du côté de la demande, ce qui impliquait de subventionner directement les locataires et les acheteurs. Ces dernières années, après être devenue une autorité de logement unique (SIHA), il existe des preuves de subventions du côté de l'offre sous la forme de projets clés en main.

D'autres programmes comprennent le Programme de logement indigent qui est allé au-delà des communautés/colonies isolées et a couvert l'ensemble du pays. L'Agence de Logement Autonome (SHHA), les programmes de faible revenu et de rénovation domiciliaire et le Programme de logement pour la réduction de la pauvreté, au cours de l'exercice 2019/2020, et la BHC ont livré 1 026 unités de logement dans le cadre du programme clé en main (SHHA). Il est disponible pour les citoyens du Botswana gagnant entre 400 P (406 US\$) et 52 000 P (4 800 US\$) par an. Le montant maximal du droit au prêt est de 60 000 P (5 539 US\$). La période de remboursement du régime est de 20 ans à taux zéro sur le prêt tandis que 10% d'intérêt est facturé aux bénéficiaires qui sont en défaut de paiement.

Des méthodes novatrices d'acquisition de propriétés, comme les programmes et les ententes d'achat échelonné, ont été recherchées par des promoteurs comme la BHC comme stratégie de logement abordable. D'autres, dont la *Public Officers Housing Initiative* (POHI) et le *Youth Housing Scheme*, ont fourni à Botswana des alternatives plus abordables. L'Initiative pour le logement des agents publics dépend des unités de logement construites par la BHC dans différentes parties du pays à un coût plafonné à un peu moins de 153 000 P (12 981 US\$).<sup>28</sup>

Le Régime d'Avance sur les Véhicules à Moteur des Employés de l'État (GEMVAS) est un régime d'État qui offre jusqu'à 80% de prêts bancaires aux fonctionnaires, les 20% restants étant fournis par une institution financière. Pour être admissibles, les employés doivent avoir un revenu net mensuel minimum de 1 200 P (108 US\$).<sup>29</sup>

Le programme clé en main SHHA comprend la conception et la construction de maisons de base pour les ménages à faible revenu admissibles. Lors de l'occupation, les bénéficiaires paient le coût des maisons construites pendant 20 ans à 375 P (34 US\$) par mois à zéro %. Le montant du prêt clé en main pour les logements sont de 90 000 P (8 240 US\$).<sup>30</sup>

En réponse à la COVID-19, la BHC a invité les entreprises et les particuliers dont les revenus ont été affectés négativement par la pandémie à se manifester, de sorte qu'un report du paiement du loyer ainsi qu'un plan de paiement puissent être négociés et convenus.

## Offre de logement

Le Botswana a connu l'un des taux d'urbanisation les plus rapides, les villes et villages devant croître de 2.4% et les villages ruraux de 0.5%. Cependant, la fourniture de logements abordables dans les centres urbains est généralement insuffisante en raison de l'urbanisation rapide.<sup>31</sup> Dans de nombreux cas, l'urbanisation a dépassé le taux d'offre de logements dans les zones urbaines, ce qui a exercé une pression énorme sur les terres. La pression démographique accrue a créé de nombreux établissements informels urbains ainsi qu'une augmentation des conflits entre les offices fonciers et les occupants des terres.<sup>32</sup>

Dans la gestion de l'urbanisation, le gouvernement du Botswana a introduit et mis en œuvre les politiques suivantes : Politique nationale sur le logement au Botswana de 2000 ; Politique nationale révisée sur les personnes démunies de 2002 ; Politique de développement rural de 2003 ; Révision de la politique nationale de règlement de 2004 et de la loi sur l'aménagement du territoire révisée de 2013.

La BHC a livré 1 734 unités de logement entre 2019 et 2020. Dans la stratégie révisée, la BHC s'est fixé pour objectif de livrer 12 300 maisons sûres, dignes et durables pour Botswana d'ici 2023.<sup>33</sup> Depuis sa création en 1970, la BHC a jusqu'à présent livré près de 25 400 maisons à Botswana. Au moins 14 422 maisons sur les 25 400 maisons ont été vendues à Botswana tandis que les 10 622 autres sont louées.<sup>34</sup> Les promoteurs immobiliers privés, en revanche, ont montré qu'ils étaient des institutions motivées par le profit et que leurs prix des logements ciblaient les ménages à revenu moyen et élevé. Une unité à deux lits de 45 mètres carrés se vend à environ 650 000 P (60 200 US\$).<sup>35</sup>

## Le marché de l'immobilier

L'activité immobilière reste modérée car la plupart des usagers de l'immobilier ne sont pas encore revenus à la pleine utilisation dans les grandes villes. La pandémie de la COVID-19 demeure au premier plan des priorités des investisseurs et des occupants, malgré la reprise de l'activité économique mondiale. Les effets économiques de la COVID-19 comprennent des pertes d'emplois stupéfiantes, une réduction des dépenses de consommation et un changement des comportements.

Le secteur résidentiel est en partie résilient, particulièrement du côté des revenus faibles à moyens. En l'absence d'attentes de réduction des loyers, les propriétés résidentielles risquent de connaître une augmentation des loyers. Cela fait suite à des discussions sur l'augmentation des locations par BHC avec plus de 100% dans certains cas ainsi que sur l'augmentation prévue de la TVA. Le marché résidentiel a bondi dans les villages satellites en raison de la migration accrue des locataires des grandes villes, qui s'adaptent au déménagement final vers des endroits moins chers, car la pandémie de COVID-19 a porté un coup dur aux revenus.

Les villages périurbains augmentent l'offre d'appartements à bas prix, principalement en raison de la disponibilité de terrains relativement bon marché. Les appartements de 2 et 3 chambres à bas prix sont plus populaires que les appartements de 1 chambre à coucher à prix moyen respectivement, 400 000 P (36 929 US\$) pour 1 chambre à coucher, 550 000 P (50 788 US\$) pour 2 chambres à coucher, 750 000 P (69 243 US\$) et 1 000 000 P (92 342 US\$) pour 3 chambres à coucher et 4 chambres à coucher. Les développements à venir à court et moyen terme comprennent *Kgosi Estates* à Gaborone North, *Tsholamosese, RIC Development* et *Kgale Hill Developments' Kgale Lake City* dans la partie sud de la ville est facturée comme le prochain développement résidentiel majeur.<sup>36</sup>

La compétitivité mondiale du Botswana est généralement faible, en raison des facteurs qui influencent les investissements privés. Le rapport 2021 de la Banque mondiale a également classé le Botswana à la 87<sup>e</sup> position sur 190 pays dans l'indice de facilité de faire des affaires par rapport à la 86<sup>e</sup> position dans le rapport de l'année précédente. Encore plus pertinent, le Botswana a chuté de 8 échelons, passant de 45 à 53 en 2020 dans l'indice mondial de transparence immobilière (GRETI),<sup>37</sup> toujours dans la région semi-transparente, le pays doit s'attaquer aux problèmes liés à la gouvernance d'entreprise et à l'application de la réglementation pour progresser vers un niveau transparent.

## Politique et législation

La COVID-19 a eu des effets particulièrement graves sur certains secteurs économiques. Le Parlement a approuvé l'examen à mi-parcours du NPD 11, y compris une relance de 14.5 milliards P (1.3 milliard US\$) pour soutenir la reprise et faciliter la transformation structurelle.<sup>38</sup>

L'augmentation de la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2021 devrait affecter certaines transactions immobilières. Autrement dit, les vendeurs devront augmenter la composante TVA sur les locations et les promoteurs et les propriétaires fonciers ajouteront la TVA lors de la vente de nouvelles unités ou parcelles de terrain. L'effet de la Loi N° 24 de 2019 modifiant les droits de mutation, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2020, n'a pas encore été ressenti. Les volumes de transactions dans le secteur résidentiel ne sont pas très significatifs.

Le gouvernement a créé un Fonds de Secours pour la COVID-19 avec une contribution de 2 milliards de P (environ 1.1% du PIB) du gouvernement qui financera subvention salariale, financera une exonération de la redevance sur la formation pour une période de 6 mois, l'accumulation de réserves de carburant et de céréales, ainsi que l'acquisition d'équipements médicaux pertinents et l'amélioration de l'approvisionnement en eau et le financement d'un régime de garantie de prêt gouvernemental financé par les banques commerciales pour les entreprises qui sont conformes à l'impôt.

La Loi n° 11 de 2019 sur l'Intelligence financière a été adoptée pour orienter le Botswana vers la lutte contre la criminalité financière, en particulier le blanchiment et le financement du terrorisme. Il y a une incertitude considérable entourant la Loi, des mesures conformes à un régime plus strict de Lutte contre le Blanchiment d'Argent (LBC) peuvent entraîner des marchés de l'habitation moins enflammés. Les transactions de vente de logements effectuées de janvier à mars 2021 (458 transactions) sont légèrement inférieures à celles qui ont eu lieu de janvier à avril 2019 (480 transactions).<sup>39</sup>

L'année 2021 a commencé par une deuxième vague virulente de COVID-19, au milieu d'un pic d'infections et de décès. Le déploiement du vaccin contre la COVID-19 au Botswana est en cours avec la plus importante campagne de vaccination jamais menée, le pays avait reçu 473 000 doses des vaccins *AstraZeneca-Covishield*, *Pfizer* et *Sinovac* au début d'août 2021 et 218 418 personnes avaient été entièrement vaccinées, environ 20% de la population adulte du pays.

## Opportunités

Le score de liberté économique du Botswana est de 69.6, ce qui fait de son économie la 40<sup>e</sup> plus libre selon l'indice 2020.<sup>40</sup> Ainsi, il indique une société très libre économiquement. La croissance du PIB est toutefois restée solide, ce qui a renforcé les hausses sur les marchés volatils du diamant.

Le taux d'inflation au Botswana peut propulser les investissements dans l'immobilier parce que les gens auront plus de revenu disponible et feront des investissements. L'investissement de nombreux propriétaires a non seulement suivi l'inflation, mais l'a surpassé. Les promoteurs immobiliers ont obtenu un rendement positif grâce à la hausse des loyers et des prix des maisons. La base des révisions de loyer au Botswana est des progressions pré-convenues typiquement de 6-10% par an. Les valeurs du capital ont également augmenté et le pouvoir d'achat du capital est augmenté.

L'investissement et les prêts immobiliers au Botswana ont été stables au fil des ans. La liquidité reste disponible alors que le financement conservateur se poursuit, tandis que les actions privées conservent une poudre sèche abondante. La croissance positive du marché immobilier au Botswana est généralement favorisée par des notes favorables. Selon *Transparency International* (2020), le Botswana est le pays le moins corrompu d'Afrique et a été classé comparablement par rapport à plusieurs organisations de coopération et de développement économiques (OCDE) et pays européens depuis des décennies.

### Données sur le financement du logement

Les données immobilières ne sont pas facilement disponibles au Botswana. La plupart des informations proviennent d'organismes publics et de ministères, mais elles sont soit obsolètes, subjectives, soit incomplètes. Les données organisationnelles privées sont généralement disponibles sur abonnement ou en achetant divers rapports, d'autant plus que beaucoup ont tendance à être secrets sur leurs informations et sur les personnes à qui ils choisissent de les divulguer. Les sources d'information sur le financement du logement sont les suivantes :

- La Banque du Botswana qui fournit des informations financières telles que les taux d'intérêt, l'utilisation des prêts hypothécaires, les taux de change et les taux d'inflation sur une base trimestrielle. Elles sont disponibles sur : <https://www.bankofbotswana.bw/>
- Statistiques Botswana recueille des informations démographiques et mène de multiples enquêtes sur les entreprises, les revenus et les dépenses des ménages. Très peu d'informations ont été recueillies sur le secteur immobilier. Elles sont disponibles sur : <http://www.statsbots.org.bw/>
- Botswana Housing Corporation conserve des informations sur les listes de propriétés et le développement en cours dans le secteur. Il n'est cependant pas possible de trouver des catalogues de prix et des informations sur les propriétés auprès de promoteurs privés. Ils sont disponibles sur : <https://www.bhc.bw/>

### Sources supplémentaires

- Boshoff, D. G. B., Kachepa, S., & Pienaar, J. (2013). Urban housing provision in Botswana-A Critical Analysis of Gaborone. *Advanced Research in Scientific Areas*, 2(6), 96-101. <https://doi.org/10.1111/jcom.12128>
- Kampamba, J., Kachepa, S., Nkwae, B., Mathogojane, N. G., & Outule, T. (2018). Housing delivery to the low income in Botswana. *International Journal of Housing Markets and Analysis*. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-06-2017-0059>
- Lumbasio.H. (2014). National Habitat III Report Draft, Gaborone. Unpublished Republic of Botswana.
- World Economic Outlook, Growth Slowdown, Precarious Recovery, Statistical Appendix, April 2019, IMF 32/ 5(Consulté le 20 August 2021)
- National Development Plan II Volume I April 2017 – March 2023 (Vol. I). (2017). Government Printer, Gaborone.
- Government of Botswana (2009) Millenium Development Goals Report.
- Republic of Botswana (2015). "Republic of Botswana land policy 2015". Gaborone: Government Printer.
- Statistics Botswana. (2017a). "Botswana in figures 2017". Gaborone: Government Printer.

### Sites web

- Portail du gouvernement du Botswana [www.gov.bw](http://www.gov.bw)  
 Banque du Botswana <https://www.bankofbotswana.bw>  
 La Banque Mondiale <http://www.doingbusiness.org>  
 Botswana Housing Corporation [www.bhc.bw](http://www.bhc.bw)

1 Masha, A.C. (2010a). "Innovative approaches towards housing the urban poor in Botswana", Rethinking Emerging Markets in rapidly growing Southern African Cities, paper presented on a symposium on land reforms and rights of the urban poor to housing, available at [05.pdf \(urbanlandmark.org.za\)](https://www.urbanlandmark.org.za). (Consulté le 13 août 2021).

2 BHC Annual Report 2020. <https://bhc.bw/sites/default/files/BHC%20ANNUAL%20REPORT%28WEB%29.pdf>. Pg. 13.

3 Cities/Towns and Villages Projections 2020. <https://www.statsbots.org.bw/sites/default/files/Cities%2CTowns%20and%20Villages%20Projections%202020.pdf>. Pg. 3.

4 World Bank national accounts data. <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GNP.PCAP.CD?locations=BW> (Consulté le 16 août 2021).

5 Botswana National Accounts Rebased 2021 Report. <https://www.statsbots.org.bw/sites/default/files/GDP%20Q1%202021.pdf> (Consulté le 26 août 2021). Pg. 17.

6 Botswana National Accounts Rebased 2021 Report. <https://www.statsbots.org.bw/sites/default/files/GDP%20Q1%202021.pdf> (Consulté le 26 août 2021). Pg. 17.

7 Africa Development Bank. <https://www.afdb.org/en/countries/southern-africa/botswana/botswana-economic-outlook> (Consulté le 20 août 2021).

8 Botswana National Accounts Rebased, Statistics Botswana. <https://www.statsbots.org.bw/sites/default/files/GDP%20Q1%202021.pdf> (Consulté le 21 août 2021). Pg. 22.

9 Bank of Botswana. <https://www.bankofbotswana.bw/news/inflation-increases-82-percent-june> (Consulté le 18 août 2021).

10 Bank of Botswana Press Release août 2021 [https://www.bankofbotswana.bw/sites/default/files/press-release-files/MPC%20Decision%20-%20août%202021.pdf?fbclid=IwAR0jnYDQdDqWfnabG\\_OOXDMz3LNQQ-bMTofpyjFlkt\\_kH5sBD-X4-Yniys](https://www.bankofbotswana.bw/sites/default/files/press-release-files/MPC%20Decision%20-%20août%202021.pdf?fbclid=IwAR0jnYDQdDqWfnabG_OOXDMz3LNQQ-bMTofpyjFlkt_kH5sBD-X4-Yniys) (Consulté le 21 août 2021).

11 Imara Capital weekly Report [https://www.bse.co.bw/wp-content/uploads/2021/07/Imara\\_Capital\\_Securities\\_Weekly\\_2021.07.02.pdf](https://www.bse.co.bw/wp-content/uploads/2021/07/Imara_Capital_Securities_Weekly_2021.07.02.pdf) (Consulté le 21 août 2021). Pg. 1.

12 PWC Report. <https://www.pwc.com/bw/en/assets/pdf/botswana-budget-2021-22.pdf> (Consulté le 2 août 2021).

13 Bank of Botswana Press Release January 2021. <https://www.bankofbotswana.bw/sites/default/files/press-release-files/Pula%20Exchange%20Rate.pdf> (Consulté le 2 août 2021).

14 Bank of Botswana. Financial Stability Report, May 2021. <https://www.bankofbotswana.bw/sites/default/files/publications/May%202021%20FINANCIAL%20STABILITY%20REPORT.pdf> (Consulté le 26 août 2021). Pg. 12.

15 Bank of Botswana. Financial Stability Report, May 2021. <https://www.bankofbotswana.bw/sites/default/files/publications/May%202021%20FINANCIAL%20STABILITY%20REPORT.pdf> (Consulté le 26 août 2021). Pg. 12.

16 Bank of Botswana. Financial Stability Report, May 2021. <https://www.bankofbotswana.bw/sites/default/files/publications/May%202021%20FINANCIAL%20STABILITY%20REPORT.pdf> (Consulté le 26 août 2021). Pg. 13.

17 Ribbery Property Market Report, 2020 third quarter. Pg. 9.

18 <https://zwnuportal.com/bank-of-baroda-botswana-loan-and-advances/> (Consulté le 22 août 2021).

19 <https://www.fnbbotswana.co.bw/borrow/home-loans/building-loan.html> (Consulté le 22 août 2021).

20 <https://www.absa.co.bw/personal/borrow/home-loan/> (Consulté le 22 août 2021).

21 Government of Botswana (2019) Highlights for Botswana Cooperative Movement 2019/2020. <https://cafrica.coop/sites/default/files/basic-page-attachments/botswana-cooperative-movement-highlights-2019-520904475.pdf> (Consulté le 20 août 2021). Pg. 2.

22 BHC Annual Report 2020 <https://bhc.bw/sites/default/files/BHC%20ANNUAL%20REPORT%28WEB%29.pdf> (Consulté le 15 août 2021).

23 <https://pressroom.ifc.org/all/pages/PressDetail.aspx?ID=24566> (Consulté le 27 août 2021).

24 Statistics Botswana (2020) Quarterly Multi Topic Survey Labour Force Module Report Q4 2020. <https://www.statsbots.org.bw/sites/default/files/publications/MULTI-TOPIC%20SURVEY%20QUARTER%20Q4%2020%20LABOUR%20FORCE%20MODULE%20REPORT.pdf> (Consulté le 22 août 2021). Pg. 34.

25 <http://www.statsbots.org.bw/sites/default/files/publications/Botswana%20Multi%20Topic%20Household%20Survey%20Report%202015%2016.pdf> (Consulté le 15 août 2021) Pg. 78.

26 Ribbery Property Market Report, 2020 third quarter. Pg. 10.

27 <https://www.scb.com/bw/mortgages/> (Consulté le 15 août 2021).

28 <https://www.bhc.bw/government-housing-initiatives> (Consulté le 25 août 2021).

29 <https://www.minimum-wage.org/international/botswana> (Consulté le 25 août 2021).

30 <https://www.gov.bw/housing/sha-turnkey-programme> (Consulté le 25 août 2021).

31 Kampamba Johnson (2017) An Investigation of the Role of Private Property Developers in Provision of Housing in Gaborone, Botswana. Volume 5, Issue 12. December 2017. pp. 20-31.

32 Isaacs, S. M., & Thura Manatsba, B. (2015). A Special Issue on Humanities at UB and Botswana's 50 Years of Independence Will the Dreaded "Yellow Monster" Stop Roaring Again? An Appraisal of Botswana's 2015 Land Policy. pp. 383-395.

33 Botswana Housing Corporation (2020). BHC Annual Report (2020) <https://bhc.bw/sites/default/files/BHC%20ANNUAL%20REPORT%28WEB%29.pdf> (Consulté le 12 août 2021). Pg. 17.

34 Botswana Housing Corporation (2019) <http://www.bhc.bw/bhc-business-case> (Consulté le 27 août 2021).

35 Louieville Estate (2020) [http://www.louieville-horizons.com/pdf/louieville\\_forest\\_hill\\_brochure.pdf](http://www.louieville-horizons.com/pdf/louieville_forest_hill_brochure.pdf) (Consulté le 2 août 2021).

36 Sungirai, L. (2021). The Botswana Property Market Report - 2021.

37 Global Real Estate Transparency Index, 2020 <https://www.usjll.com/content/dam/usjll-com/documents/pdf/research/jll-and-lasalle-global-real-estate-transparency-index-2020.pdf> (Consulté le 2 août 2021). Pg. 5.

38 IMF Country Reports <https://www.imf.org/en/Topics/imf-and-covid19/Policy-Responses-to-COVID-19> (Consulté le 28 août 2021).

39 Sungirai, L. (2021) The Botswana Property Market Report - 2021.

40 <https://knoema.com/atlas/Botswana/Index-of-economic-freedom#:~:text=In%202020%2C%20index%20of%20economic%20freedom%20for%20Botswana%20was%2069.6%20score>.

41 Botswana <https://population.un.org/wup/Download/> (Consulté le 26 août 2021).

42 <https://worldpopulationreview.com/countries/botswana-population> (Consulté le 20 août 2021).

43 Water Policy Brief Botswana [https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/1007National%20Report%20\(Water\)%20-%20Botswana.pdf](https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/1007National%20Report%20(Water)%20-%20Botswana.pdf) (Consulté le 28 août 2021). Pg. 3.

44 <https://www.sdg6data.org/country-or-area/Botswana> (Consulté le 28 août 2021).