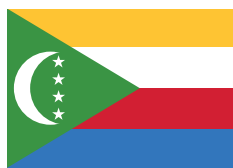


Union des Comores

Nyankomo Marwa et Moses Nyangu



Vue d'ensemble

L'Union des Comores est un archipel volcanique composé de trois îles principales et de plusieurs îlots. Elle est située dans l'océan Indien, au large de la côte est de l'Afrique, dans les eaux chaudes du canal du Mozambique. L'archipel comprend les îles de Mohéli (*Mwali*), d'Anjouan (*Ndzuani*) et la Grande Comore (*Ngazidja*) où se trouve la capitale et la plus grande ville, Moroni. La population était estimée à 888 451 habitants au 1^{er} juillet 2021, soit une légère augmentation par rapport à 2020 (869 595).¹ Les Nations Unies estiment qu'environ 29.4% de la population vit dans des zones urbaines,² ce qui fait des Comores l'une des populations les moins urbanisées d'Afrique. Les zones urbaines des Comores comprennent Moroni, Fomboni et Mutsamudu, qui sont les municipalités du pays.

Les Comores sont également l'un des pays les plus pauvres et les plus petits du monde, et la majorité de la population, en particulier dans les zones rurales, dépend de l'agriculture et de la pêche de subsistance. L'agriculture de subsistance comprend la culture du maïs, du manioc, des patates douces, de la noix de coco, des ignames et du riz, bien que la plupart des produits alimentaires essentiels soient en fait importés. Les Comores sont le deuxième plus grand producteur de vanille et le premier producteur mondial d'huile essentielle d'ylang-ylang. Cependant, le pays est toujours en proie à de mauvaises conditions économiques, à la surpopulation, à un taux de chômage important, au changement climatique, à de mauvaises récoltes et au manque de transports adéquats. En outre, les Comores occupent une position stratégique et l'industrie de la pêche présente un grand potentiel de croissance, bien qu'elle soit commercialement sous-développée. Selon le rapport *Doing Business 2020* de la Banque mondiale, les Comores ont été placées à la 160^e place sur 190 pays étudiés en 2020 (164^e en 2019).³ En dehors de l'agriculture de subsistance, l'économie des Comores dépend essentiellement de l'aide étrangère, du tourisme et des transferts de fonds des migrants provenant principalement de France et de Madagascar. Les transferts de fonds représentent environ 25% du PIB et les entrées de devises provenant de ces transferts dépassent celles issues des exportations.⁴

Les Comores sont densément peuplées et occupent la 163^e place dans la liste des pays les plus peuplés. Il y a environ 467 habitants/km²⁵ avec un âge médian de 20.4 ans. L'indice de développement humain des Comores en 2019 était de 0.554 (0.583 pour les hommes et 0.519 pour les femmes) étant l'un des plus bas, au 156^e rang sur 189 pays.⁶ Le revenu national brut (RNB)

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Moroni, Mutsamudu, Fomboni
Taux de change (1er juillet 2021) : 1 USD = [a] 1 \$ PPA = (2020) [b]	414.93 Franc Comorien (KMF) 182.34 Franc Comorien (KMF)
Population totale (2020) [b] Population urbaine (2020) [b] Taux de croissance démographique (2020) [b] Taux d'urbanisation (2020) [b] PIB par habitant (USD courants) (2020) [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 (2019) [c] Score IDH par pays (2019) [c]	869 595 255 487 2.17% 2.91% US\$1 403 46.7% 4.3% n/a n/a 156 0.54
PIB (USD courants) (2020) [b] Taux de croissance du PIB (2020) [b] Taux d'inflation (2019) [b] Taux d'intérêt débiteur (2020) [b]	US\$1 186 million 2.72% 2.00% 8.09%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD) Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Terme [d] LTV maximale sur un prêt hypothécaire résidentiel Ratio des prêts hypothécaires au PIB Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels (2020) [e] Nombre de prêts de microfinance en cours Valeur des prêts de microfinance (USD) Nombre de prestataires de microfinance [e]	n/a n/a 12% 10 années n/a n/a 7 n/a n/a 3
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété Nombre de logements formels achevés annuellement Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur officiel ou entrepreneur dans une zone urbaine en unités monétaires locales [f] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un développeur officiel ou entrepreneur en milieu urbain [f] Location typique pour la maison nouvellement construite la moins chère [f] Coût du sac standard de 50 kg de ciment en unités monétaires locales [g] Type de registre des actes : numérique, scanné ou papier (2020) [h] Classement de l'indice Doing Business de la Banque mondiale (2020) [h] Nombre de procédures d'enregistrement de propriété (2020) [h] Temps d'enregistrement de la propriété (2020) [h] Coût d'enregistrement de la propriété en tant que part du prix de la propriété (2020) [h] Score de l'indice de la qualité de l'administration foncière du DBI de la Banque mondiale (0-30) (2020) [h]	n/a n/a 30 000 000 KMF 100m ² 200 000 KMF 4 500 KMF (US\$10.85) Papier 160 4 30 jours 7.6% 7.0
Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2012) [i] Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2012) [i] Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles Pourcentage de ménages disposant de services d'assainissement de base (2012) [i] Pourcentage de ménages avec électricité (2012) [i]	66.3% 39.3% n/a 29.7% 69.3%
Nombre cumulé de décès dus au COVID pour 100 000 au 1er octobre [j] Pourcentage de la population entièrement vaccinée contre le COVID-19 au 1er octobre	16.9 n/a
NB : Les chiffres sont pour 2021 sauf indication contraire.	
[a] Xe.com	[f] 2a Immobilier SARL
[b] World Bank World Development Indicators	[g] Lafarge Comores
[c] Human Development Reports, United Nations Development Programme	[h] World Bank Ease of Doing Business Indicators
[d] Meck-Moroni	[i] Demographic and Health Surveys, USAID
[e] Central Bank of Comoros	[j] World Health Organization (WHO)

par habitant aux Comores a augmenté d'environ 1.5% entre 1990 et 2019.⁷ Cependant, les faibles niveaux d'activités de développement, les niveaux de pauvreté extrême et l'instabilité politique aux Comores ont freiné l'expansion du développement du secteur du logement, y compris le logement social pour les pauvres.

Alors que les Comores se remettaient toujours du cyclone *Kenneth* en 2019, la montée en puissance de la COVID-19 en 2020 a entraîné de nouveaux effets économiques négatifs, notamment sur le tourisme. Le pays a appliqué une stratégie de non-confinement pour lutter contre la pandémie et n'a pas instauré de restrictions totales de la libre circulation, mais les effets de la COVID-19 ont néanmoins restreint les activités

économiques. Le PIB réel a diminué, passant à -0.9% en 2020, par rapport à une croissance de 2% en 2019, en raison de la réduction des recettes du tourisme et de la baisse des exportations de cultures commerciales.⁸ De plus, les restrictions sur les voyages internationaux en 2020 ont fortement affecté le secteur des services qui représente plus de 50% du PIB. Du côté de la demande, la consommation de biens a stagné tandis que la croissance du taux d'investissement a chuté en 2020 à 1.8%, par rapport à 10.5% en 2019.⁹ Même avec les défis de la COVID-19 et la forte propension des Comores à importer des biens, le taux d'inflation est resté stable à 3.1% en 2020, par rapport à 3.7% en 2019. Cela a été possible grâce à l'arrimage du franc comorien à l'euro, malgré une augmentation de la masse monétaire entre décembre 2019 et juin 2020 de 1.4%.¹⁰ Le déficit budgétaire en 2020 a augmenté pour atteindre 3.6% du PIB, par rapport à 2.1% en 2019.¹¹ Ceci est dû au marasme économique provoqué par la crise de la COVID-19 entraînant une baisse des recettes fiscales.

D'ici la fin de l'année 2021, l'économie comorienne devrait connaître une croissance de 3.5%, avec l'assouplissement des mesures de confinement liées à la pandémie de la COVID-19, tant au niveau mondial qu'à l'intérieur du pays.¹² Les restrictions de voyage ont été assouplies et l'aéroport est ouvert aux visiteurs ayant un test PCR négatif de moins de 72 heures. En juillet 2021, les Comores ont reçu 100 000 doses du vaccin chinois contre la COVID-19 et la vaccination a déjà commencé.¹³ Le pays devrait également bénéficier d'une couverture vaccinale de 20% d'ici la fin 2021 grâce à l'initiative COVAX. L'économie comorienne se redresse lentement, les déficits budgétaires devant être ramenés à 2.4% du PIB d'ici la fin 2021. Le déficit de la balance courante devrait baisser à 3.6% du PIB avec un flux accru de ressources et de financements extérieurs en 2021.¹⁴

Accès au financement

Le secteur financier des Comores reste sous-développé et relativement petit. Il y a 10 institutions financières approuvées et supervisées par la Banque centrale des Comores et celles-ci constituent le système financier local : quatre banques, trois institutions financières décentralisées et trois intermédiaires financiers.¹⁵ Les banques comprennent la Banque de Développement des Comores (BDC), la Banque de l'Industrie et du Commerce (BIC-Comores), *Exim Bank-Comores*, et la Banque Fédérale de Commerce (BFC). L'*Union Meck*, l'*Union des Sanduk d'Anjouan* et l'*Union des Sanduk de Mohéli* sont des institutions financières décentralisées qui offrent des facilités de crédit, notamment dans les régions rurales. Les intermédiaires financiers servent à effectuer des opérations de change et de transfert d'argent ; il s'agit de la Société d'Assistance internationale des Comores (CASI-SA), de la Société Nationale des Postes et Services Financiers (SNPSF) et de la Maison comorienne des Transferts et Valeurs (MCTV-SA). Les services financiers postaux sont assurés par la Société nationale des postes et services financiers (SNPSF).¹⁶

Les Comoriens sont confrontés à plusieurs défis en matière d'accès aux services financiers. Il s'agit notamment de l'insuffisance des infrastructures financières et des voies de distribution, du coût élevé des services bancaires et des frais de transaction, ainsi que du faible niveau d'éducation financière. En outre, le secteur bancaire est confronté à un environnement commercial et un système judiciaire défavorables, de sorte que les banques ne sont pas en mesure de faire valoir leurs créances auprès des débiteurs défaillants.¹⁷ La solvabilité du système bancaire comorien est fragile, car le niveau des prêts non performants (PNP) est relativement élevé, soit 24% en 2019. En outre, la faible qualité des actifs (y compris les maisons) entrave l'accès au crédit et restreint les activités de prêt en raison de l'aversion accrue pour le risque. En 2019, le taux d'adéquation des fonds propres du système financier s'est établi à 24.7% des actifs pondérés, soit un niveau nettement supérieur au minimum réglementaire de 10%. Cependant, plusieurs banques comoriennes ont de faibles tampons de capital supérieurs au capital minimum. En particulier, les besoins en capital des banques sous-capitalisées représentent 0.9% du PIB.¹⁸

Les effets sans précédent de la COVID-19 aux Comores ont sans aucun doute rendu la période 2020/21 extrêmement difficile, tant sur le plan de la santé que de l'activité économique. Le secteur financier en particulier a connu des problèmes de liquidité en raison de l'augmentation des opérations de retrait bancaire par rapport à la baisse des opérations de dépôt bancaire, à la suite du ralentissement économique.¹⁹ Par exemple, les activités commerciales ont chuté

Informalité urbaine

La population estimée des Comores au 1er juillet 2021 était de 888 451 habitants, dont 29.4% vivent dans des zones urbaines, ce qui fait des Comores l'une des populations les moins urbanisées d'Afrique. Alors que la population totale devrait croître de 2.07%, la population urbaine devrait croître à un taux plus élevé de 2.97%. Les Comores sont densément peuplées avec environ 467 habitants/km², et une population jeune avec un âge médian de 20.4 ans.

Plus de 70% de la population urbaine vit dans des établissements informels dans de mauvaises conditions. La qualité des matériaux de construction varie considérablement, avec seulement 10% des bâtiments résidentiels en tôles ondulées ou galvanisées. En 2020, les Comores ont fait des progrès significatifs avec plusieurs réformes politiques pour renforcer la fourniture de services, y compris l'électricité.

La fourniture d'énergie à un coût abordable et accessible à tous est l'une des principales priorités du gouvernement. Des stratégies de planification et de gestion urbaines sont mises en place pour rationaliser le secteur du logement aux Comores, en particulier sur le littoral qui est très exposé aux risques de catastrophes naturelles et climatiques.

de 13.6% par rapport au dernier trimestre de 2020 en raison de la baisse des importations de biens de 15.8%, même si les exportations de biens ont augmenté de 22.7%.

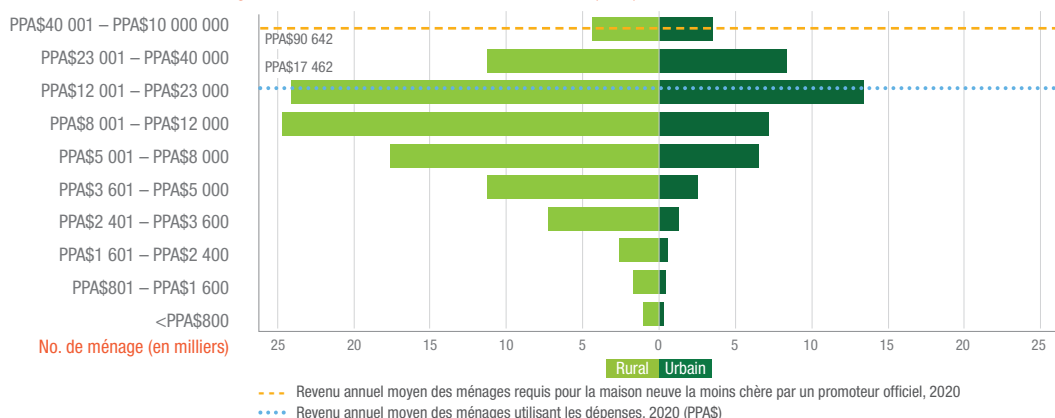
Les actifs du système financier et bancaire comorien représentent 27% du PIB.²⁰ Le niveau d'inclusion financière aux Comores en est encore à ses débuts, car l'accès est limité et les ménages utilisent peu les produits financiers. En 2019, le nombre de clients ayant emprunté auprès des banques était de 14.62 pour 1 000 adultes, la moyenne en Afrique subsaharienne est de 37.6.²¹ Cela démontre un accès restreint à la finance aux Comores, en particulier chez les personnes pauvres des zones rurales, qui ont un faible niveau d'éducation et d'expertise. Les gens préfèrent épargner de l'argent en utilisant des systèmes financiers informels tels que la thésaurisation ou les tontines (clubs d'épargne), plutôt que les banques, bien que principalement à un niveau de subsistance. Le taux de pénétration bancaire reste faible et seulement 22% de la population totale possède un compte auprès d'une institution financière (y compris la SNPSF), ou utilise un service d'argent mobile, par rapport à une moyenne de 43% en Afrique sub-saharienne (ASS). La majorité des individus accèdent au crédit par le biais de parents, d'amis ou de prêts accordés par des magasins de la communauté. L'accès limité aux services financiers a accru la dépendance des ménages à faibles revenus des réseaux sociaux et des relations personnelles pour trouver des fonds.²² Les défis de l'accès au crédit rendent l'achat d'un logement abordable extrêmement difficile pour la plupart des ménages comoriens.

Les activités bancaires se déroulent principalement dans les grandes villes telles que Moroni, Fomboni, Mutsamudu et Bambao, car la clientèle urbaine présente des avantages financiers et sont plus facilement accessibles. Cependant, les institutions formelles ont exclu de nombreux citoyens en raison de leurs coûts et frais élevés, les frais de comptes variant entre 3% et 1.75% par an. Les taux d'intérêt des prêts dépassent souvent le plafond de 14% fixé par le Ministère des Finances en 2009.²³ Divers facteurs tels qu'une sécurité insuffisante, un emplacement défavorable, le manque d'électricité et d'infrastructures de communication entravent le développement des systèmes financiers, en particulier dans les zones reculées.

La pandémie de la COVID-19 a considérablement réduit l'activité économique au premier trimestre 2021 suite au renforcement des mesures publiques face à la résurgence d'une seconde vague d'infection.²⁴ Ceci, en plus de l'impact du cyclone *Kenneth* en 2020, a nécessité un soutien financier du fonds d'urgence. En décembre 2020, la Banque mondiale a approuvé une subvention de 10 millions US\$ au titre du financement des politiques de développement (FPD) pour protéger les pauvres et les vulnérables en soutenant un programme de réponse immédiate à la COVID-19. Cela a aidé l'économie à faire face à la baisse des envois de fonds, à la réduction des recettes d'exportation (notamment du tourisme) et à la baisse des recettes fiscales dans un contexte de hausse des

COMORES

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



Population:	869 595
Taux d'urbanisation:	2.91%
Coût de la maison nouvellement construite la moins chère :	30 000 000 KMF
Prix de la maison PPA\$	PPA\$164 527
Foyers urbains pouvant acheter cette maison avec financement :	8.08%
1 PPA\$	182.34 Franc Comorien

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

dépenses publiques.²⁵ En mars 2021, la Banque mondiale a approuvé une deuxième somme supplémentaire de 6 millions US\$ pour la sécurité sociale aux Comores, et en juillet 2021, la Banque mondiale a également approuvé 20 millions US\$ pour soutenir l'achat et la distribution de vaccins.²⁶ La Banque centrale des Comores a également mis en œuvre plusieurs actions de politique monétaire telles que la réduction des réserves obligatoires à 10%, la restructuration des prêts commerciaux et le gel des taux d'intérêt sur certains prêts afin d'améliorer la qualité des actifs des institutions financières.²⁷

En raison de la taille restreinte du secteur bancaire qui est en développement aux Comores, les prêts privés pour la construction parmi les groupes à revenus moyens et faibles restent limités. L'accès au crédit depuis 2015 n'a cessé de diminuer en raison de l'augmentation du taux de défaut de paiement des prêts induit par des prêts non performants (PNP) élevés et une faible rentabilité. Avec le ralentissement économique entraîné par la pandémie de la COVID-19, les PNP devraient continuer à augmenter. Par exemple, deux banques, la Banque de développement des Comores (BDC) et la Banque fédérale de commerce (BFC) ont été placées sous administration provisoire par la Banque centrale des Comores.²⁸ La fragilité du secteur financier reste une forte entrave à l'utilisation des services financiers. Les prêts, notamment ceux accordés dans le secteur privé, ont légèrement augmenté, passant de 81.3 milliards CF (1.96 milliards US\$) à la fin décembre 2019 à 81.7 milliards CF (1.97 milliard US\$) en mars 2020.²⁹

Selon les indicateurs de *Doing Business* pour 2020 de la Banque mondiale, les Comores sont classées à la 132^e place, soit un déclasserment par rapport à la 124^e place en 2019. En ce qui concerne la résolution de l'insolvabilité, le pays est classé au 168^e rang sur 190 économies.³⁰ Les systèmes financiers des Comores sont purement bancaires et les marchés de capitaux sont largement sous-développés puisqu'il n'existe ni bourse ni marché primaire ou secondaire de titres à revenu fixe. Les obligations d'État ou commerciales sont également inexistantes. L'État a accès au crédit des banques commerciales locales et la banque centrale contrôle les niveaux de liquidité par la réglementation des réserves obligatoires. La principale source de revenus de l'économie comorienne est constituée par les transferts de fonds, qui ont augmenté au cours de la période de la pandémie de la COVID-19. Ceci est lié à l'altruisme des migrants et à leur capacité à puiser dans leur épargne pour aider les membres de leur famille pendant la pandémie. Les transferts de fonds aux Comores ont augmenté pour atteindre 7 922 millions CF en décembre 2020, par rapport à 7 919 millions CF en novembre 2020.³¹

Caractère abordable

Depuis 20 ans, le logement urbain adéquat reste largement inaccessible, car les fonds publics ne sont disponibles que pour les fonctionnaires. Depuis l'indépendance en 1975, le gouvernement n'a pas conçu de politique ou de programme spécifique pour traiter du logement ou améliorer les établissements humains. Des facteurs économiques et sociaux tels que la croissance démographique, les crises socio-politico-économiques récurrentes et les crises financières mondiales ont rendu le financement du logement largement dépendant du secteur privé. L'accès au financement pour la plupart de la population reste

un défi et les prêts pratiqués sont pour la plupart inaccessibles aux résidents, même dans les zones urbaines. Actuellement, les prêts hypothécaires au logement ne sont accessibles qu'aux hauts fonctionnaires et aux employés du secteur privé. Cependant, la Banque centrale des Comores souhaite améliorer le niveau d'accès au crédit et aux services financiers pour les institutions qui peuvent offrir des prêts au logement pour des montants plus bas. Diverses recommandations ont été émises afin de créer des incitations financières et de mobiliser des partenariats public-privé. En 2017, les prêts à des fins non productives ont constitué la majeure partie de l'aide financière, le logement ne représentant qu'environ 2.5% de l'industrie du prêt, la construction s'élevant à 5.6%.³²

Offre de logement

Le développement immobilier aux Comores est extrêmement limité et la plupart des maisons sont auto-construites. Cependant, il y a eu plusieurs projets de logement entrepris par des constructeurs externes tels que des promoteurs turcs et iraniens. Karmod (le promoteur turc) a construit des maisons préfabriquées de 42m² dans le cadre d'un projet financé par les Nations Unies (ONU) en utilisant une technologie de conteneurs mobiles.³³ En 2014, un promoteur iranien a proposé de construire 5 000 logements sociaux sur les trois îles principales dans le cadre du suivi de ce programme.

Il existe cinq types de structure de logement de base aux Comores : adobe, béton, maçonnerie non raffinée, maçonnerie raffinée (plâtrée) et bois.³⁴ Environ 90% des maisons appartiennent à des particuliers, 3% sont louées et 3% sont occupées sans loyer. Les maisons varient de structures de deux pièces couvertes de feuilles de palmier à des bâtiments à plusieurs niveaux en pierre et en corail.³⁵ La surface résidentielle moyenne ne dépasse généralement pas 30m². En 2015, plus de 70% de la population urbaine vivait dans des conditions sanitaires extrêmement difficiles, mais en 2020, les autorités avaient progressé dans plusieurs réformes politiques visant à renforcer la fourniture de services, notamment d'électricité.³⁶ Environ 98% de la population a désormais accès à des systèmes d'assainissement améliorés et de l'eau potable.

La plupart des entreprises du secteur de la construction se concentrent sur la construction de logements privés dans les zones urbaines. Ainsi, la plupart des constructions de logements ruraux sont autofinancées et auto-construites.³⁷ En 2017, 6.2% des ménages en milieu rural vivaient dans des structures modestes, dotés de murs en feuilles ou de toits de chaume.³⁸ Plusieurs recommandations favorisant l'utilisation des matériaux locaux disponibles tout en protégeant l'environnement et en assurant un développement durable ont été émises. En effet, la plupart des bâtiments résidentiels en tôles ondulées ou galvanisées sont moins résistants aux vents cycloniques ou à l'activité sismique, ce qui les rend plus vulnérables à d'éventuels événements naturels néfastes comme le cyclone *Kenneth* en 2019.³⁹

Le marché de l'immobilier

La demande de propriétés haut de gamme aux Comores a augmenté, principalement en raison de la demande croissante créée par les investissements étrangers. La loi sur la citoyenneté économique de 2008 permet aux étrangers

qui ont réalisé des investissements importants sur le territoire d'obtenir la nationalité comorienne. Plusieurs autres facteurs ont également contribué à la croissance de la propriété résidentielle et commerciale, notamment l'augmentation de l'aide internationale et du tourisme, ainsi que les bonnes relations avec la France, l'Arabie Saoudite et les alliés du Golfe Persique. Malgré la diminution des niveaux de pauvreté dans les zones urbaines et rurales, la demande de logements est limitée par le manque d'accès au crédit.

En 2020, le prix de la maison la moins chère, nouvellement construite par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine était de 30 000 000 CF (72 301 US\$).⁴⁰ Le prix de location mensuel typique de la maison la moins chère, nouvellement construite par un promoteur ou un entrepreneur officiel dans une zone urbaine est de 200 000 CF (482 US\$). La taille minimale d'un terrain résidentiel dans les zones urbaines est de 100m². Les loyers d'un appartement de trois chambres à coucher varient entre 414 930 CF (1 000 US\$) et 622 395 CF (1 500 US\$) par mois.⁴¹ Les prix des logements sont inabornables principalement pour les personnes à faible revenu qui constituent la population la plus importante. Selon les rapports de la Banque mondiale en 2014, 42,4% de la population, soit environ 316 000 personnes, vivaient en dessous du seuil de pauvreté de 25 341 francs comoriens par personne et par mois.⁴²

Selon les indicateurs de *Doing Business 2020* de la Banque mondiale, les Comores sont classées à la 113^e place en matière de facilité d'enregistrement des biens, soit une légère amélioration par rapport au 114^e rang en 2019. Le processus d'enregistrement comporte quatre procédures et il faut environ 30 jours ouvrables pour le conclure. Le coût total de l'enregistrement est d'environ 7,6 % de la valeur de la propriété. En ce qui concerne les permis de construire, les Comores sont classées 101^e et le processus nécessite 11 procédures et une période d'attente d'environ 107 jours avant que la construction puisse commencer.

Politique et législation

L'administration du logement et d'autres questions connexes aux Comores sont gérées par le Ministère de l'Énergie, de l'Agriculture, de la Pêche, de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme. Auparavant, l'administration du logement était placée sous la tutelle du Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisation, du Logement et de l'Énergie. La fourniture d'énergie à un coût abordable et accessible à tous est l'une des principales priorités du gouvernement. En effet, l'énergie est considérée comme indispensable au développement économique et à la fourniture d'eau, d'hôpitaux, d'écoles, de logements et de transports. La structure institutionnelle actuelle pour la gestion des terres urbaines et la législation sur les politiques implique les ministères responsables des Finances, de la Planification du Développement et du Logement, ainsi que les municipalités locales.

Les Comores entendent poursuivre leurs efforts pour promouvoir l'accès aux services financiers et renforcer la stabilité financière en répondant aux préoccupations liées au risque de crédit.⁴³ Pour assurer une plus grande inclusion financière, le gouvernement a progressé en adoptant une loi bancaire révisée en 2013, ainsi que des règlements supplémentaires de la Banque centrale en 2015, afin de renforcer le cadre général pour un meilleur contrôle interne et une meilleure gestion. En 2016, par exemple, des inspections à la Banque centrale des Comores ont révélé des lacunes dans la gouvernance et des indications selon lesquelles des crédits financiers avaient été accordés à des membres du personnel.

Le gouvernement des Comores, en collaboration avec des organisations internationales telles que le Fonds monétaire international, la Banque mondiale et la Banque africaine de développement, s'est engagé dans diverses initiatives et réformes à soutenir le développement financier. Les systèmes financiers ont été renforcés et continuent de s'améliorer malgré les défis actuels. L'implantation des banques étrangères est encouragée, le code national des investissements de 2007 a été réformé et une Agence nationale pour la promotion des investissements a été créée. En février 2021, le gouvernement des Comores et la Banque centrale ont lancé le projet d'appui au développement du secteur financier (PADSF P166193), visant à promouvoir l'inclusion financière, financé par la Banque mondiale. Le projet contribue au développement des paiements numériques, à la réduction des délais de transaction interbancaire et à l'amélioration générale de la gestion des risques et de la protection des paiements pour protéger les clients et les banques contre les mauvais débiteurs.⁴⁴

Opportunités

La demande non satisfaite de logements aux Comores présente de réelles opportunités. Cependant, il existe divers obstacles à la croissance du marché. L'exploitation des ressources nationales et l'amélioration de la gouvernance des entreprises offrent un grand potentiel économique. En outre, étant donné l'importance des transferts de fonds des migrants vers les Comores, il convient de poursuivre le développement des systèmes financiers et d'adopter des mesures visant à améliorer l'environnement des affaires.⁴⁵ Toutes ces mesures conduiront à une croissance inclusive et au développement économique du pays, ainsi qu'à une augmentation des investissements dans le logement.

En outre, le gouvernement peut stimuler la croissance inclusive en renforçant le secteur financier pour permettre une plus grande offre de crédit (et limiter les risques) et en mettant en œuvre une stratégie de croissance ciblée. Cela permettra en effet de renforcer la demande de prêts hypothécaires en offrant des taux de prêt compétitifs aux investisseurs. Les mesures visant à réduire le taux de chômage élevé, en particulier chez les jeunes, peuvent transformer de manière significative les performances économiques et stimuler la demande de logements. Les opportunités d'emploi dans le secteur formel et informel peuvent améliorer le niveau d'inclusion financière et faciliter l'accès au crédit pour les installations de logement. La planification et la gestion urbaines peuvent rationaliser le secteur du logement aux Comores, en particulier sur le littoral, car il est très exposé aux risques de catastrophes naturelles et climatiques.

Données sur le financement du logement

Le ministère comorien de l'Agriculture, de la Pêche, de l'Environnement, du Territoire et de l'Urbanisme est chargé de l'administration générale du logement et des questions connexes et devrait publier ces informations. Cependant, son site web est en construction et n'est pas accessible. Étant donné l'accès limité aux informations sur le logement dans le pays, les quelques agences immobilières qui opèrent dans le pays peuvent être une source d'information sur l'état du secteur du logement dans le pays. Les agences immobilières vendent des propriétés telles que des terrains et des maisons et se trouvent dans les principales villes, à savoir Moroni, Fomboni et Mutsamudu.

Les informations sur le secteur financier sont publiées annuellement par la Banque centrale des Comores. Elle publie sur son site Internet un Bulletin trimestriel sur des indicateurs quantitatifs relatifs à la politique monétaire, au développement bancaire et financier, les résultats des enquêtes de conjoncture réalisées par les banques et des actualités. Le site Internet de la Banque centrale est en français.

Sites web

Banque centrale des Comores www.banque-comores.km/
 Groupe de la Banque africaine de développement www.afdb.org
 Institut national de la statistique et des études économiques et démographiques www.inseed.km/
 Fonds monétaire international <https://www.imf.org>
 Groupe de la Banque mondiale <https://www.worldbank.org>

- ¹ United Nations Population Division (2021). World Population Prospects: 2019 Revision. <https://api.worldbank.org/v2/en/indicator/SPPOPTOTL?downloadformat=excel> (Consulté le 31 juillet 2021).
- ¹ United Nations Population Division (2021). World Urbanization Prospects: 2018 Revision. <http://api.worldbank.org/v2/en/indicator/SP.URB.TOTL.IN.ZS?downloadformat=excel> (Consulté le 31 juillet 2021).
- ³ Doing Business (2021) "World Bank. <https://www.doingbusiness.org/en/data/exploreconomies> (Consulté le 31 juillet 2021).
- ⁴ World Bank (2018). Latest Report on Poverty in the Comoros. <https://www.worldbank.org/en/country/comoros/publication/latest-report-on-poverty-in-the-comoros> (Consulté le 7 septembre 2021).
- ⁵ United Nations Population Division (2021). World Population Prospects: 2019 Revision. <http://api.worldbank.org/v2/en/indicator/EN.POP.DNST?downloadformat=excel> (Consulté le 31 juillet 2021).
- ⁶ United Nations Development Programme (2021). Human Development Report 2020. http://hdr.undp.org/sites/all/themes/hdr_theme/country-notes/COM.pdf (Consulté le 7 août 2021). Pg. 2.
- ⁷ United Nations Development Programme (2021). Human Development Report 2020. http://hdr.undp.org/sites/all/themes/hdr_theme/country-notes/COM.pdf (Consulté le 7 août 2021). Pg. 2.
- ⁸ African Economic Outlook 2021 | African Development Bank - Building today, a better Africa tomorrow. <https://www.afdb.org/en/documents/african-economic-outlook-2021> (Consulté le 5 août 2021). Pg. 116.
- ⁹ African Economic Outlook 2021 | African Development Bank - Building today, a better Africa tomorrow. <https://www.afdb.org/en/documents/african-economic-outlook-2021> (Consulté le 5 août 2021). Pg. 116.
- ¹⁰ African Economic Outlook 2021 | African Development Bank - Building today, a better Africa tomorrow. <https://www.afdb.org/en/documents/african-economic-outlook-2021> (Consulté le 5 août 2021). Pg. 116.
- ¹¹ African Economic Outlook 2021 | African Development Bank - Building today, a better Africa tomorrow. <https://www.afdb.org/en/documents/african-economic-outlook-2021> (Consulté le 5 août 2021). Pg. 116.
- ¹² African Economic Outlook 2021 | African Development Bank - Building today, a better Africa tomorrow. <https://www.afdb.org/en/documents/african-economic-outlook-2021> (Consulté le 5 août 2021). Pg. 116.
- ¹³ International Monetary Fund (2021). Policy Responses to Covid-19: Comoros. <https://www.imf.org/en/Topics/imf-and-covid19/Policy-Responses-to-COVID-19#C> (Consulté le 6 septembre 2021).
- ¹⁴ African Economic Outlook 2021 | African Development Bank - Building today, a better Africa tomorrow. <https://www.afdb.org/en/documents/african-economic-outlook-2021> (Consulté le 5 août 2021) Pg. 116.
- ¹⁵ Central Bank of the Comoros (2021). Credit institutions <http://www.banque-comores.km/index.php?page=etablissements-de-credit> (Consulté le 4 septembre 2021).
- ¹⁶ Central Bank of the Comoros (2021). Financial intermediaries <http://www.banque-comores.km/index.php?page=intermediaires-financiers> (Consulté le 4 septembre 2021).
- ¹⁷ International Monetary Fund (2021). IMF Country Report No. 20/198. <https://www.imf.org/~media/Files/Publications/CR/2020/English/ICOMEA2020002.ashx> (Consulté le 4 septembre 2021). Pg. 6.
- ¹⁸ International Monetary Fund (2021). Union of the Comoros: Selected Issues. <https://www.elibraryimf.org/downloadpdf/journals/002/2020/199/article-A002-en.xml> (Consulté le 4 septembre 2021). Pg. 18.
- ¹⁹ Central Bank of the Comoros (2021). Quarterly Bulletin : First Quarter 2021. http://www.banque-comores.km/DOCUMENTS/Bulletin_BCC_n%C2%B030_T1_2021.pdf (Consulté le 4 septembre 2021). Pg. 18.
- ²⁰ International Monetary Fund (2021). Union of the Comoros: Selected Issues. <https://www.elibraryimf.org/downloadpdf/journals/002/2020/199/article-A002-en.xml> (Consulté le 4 septembre 2021). Pg. 18.
- ²¹ World Bank (2021). World Bank Development Indicators. <https://api.worldbank.org/v2/en/indicator/FB.CBK.BRWR.P3?downloadformat=excel> (Consulté le 05 septembre 2021).
- ²² Central Bank of the Comoros (2021). Quarterly Bulletin : First Quarter 2019. http://www.banque-comores.km/DOCUMENTS/Bulletin_BCC_n22_mars_2019.pdf (Consulté le 6 septembre 2021). Pg. 18.
- ²³ Central Bank of the Comoros (2021). Quarterly Bulletin: First Quarter 2019. http://www.banque-comores.km/DOCUMENTS/Bulletin_BCC_n22_mars_2019.pdf (Consulté le 6 septembre 2021). Pg. 20.
- ²⁴ International Monetary Fund (2021). Policy Responses to Covid-19: Comoros. <https://www.imf.org/en/Topics/imf-and-covid19/Policy-Responses-to-COVID-19#C> (Consulté le 6 septembre 2021).
- ²⁵ World Bank (2021). World Bank Press Release: Comoros. <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2020/12/10/comoros-world-bank-provides-10-million-to-support-emergency-response-to-covid-19-and-recovery> (Consulté le 6 septembre 2021).
- ²⁶ World Bank (2021). The World Bank in Comoros: Projects. https://projects.worldbank.org/en/projects-operations/projects-summary?lang=en&countrycode_exact=KM (Consulté le 6 septembre 2021).
- ²⁷ International Monetary Fund (2021). Policy Responses to Covid-19: Comoros. <https://www.imf.org/en/Topics/imf-and-covid19/Policy-Responses-to-COVID-19#C> (Consulté le 6 septembre 2021).
- ²⁸ World Bank (2021). The World Bank: Comoros Financial Inclusion Project (P166193). <https://documents1.worldbank.org/curated/en/662311592667181272/pdf/Comoros-Financial-Inclusion-Project.pdf> (Consulté le 6 septembre 2021). Pg. 8.
- ²⁹ Central Bank of the Comoros (2021). Quarterly Bulletin : First Quarter 2020. http://www.banque-comores.km/DOCUMENTS/Bulletin_BCC_n26_mars_2020.pdf (Consulté le 6 septembre 2021).
- ³⁰ World Bank (2021). Doing Business 2020 Indicators: Economy Profile Comoros. <https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/c/comoros/COM.pdf> (Consulté le 6 septembre 2021). Pg. 4.
- ³¹ Central Bank of the Comoros (2021). Quarterly Bulletin : First Quarter 2021. http://www.banque-comores.km/DOCUMENTS/Bulletin_BCC_n%C2%B030_T1_2021.pdf (Consulté le 4 septembre 2021).
- ³² International Monetary Fund (June 2018). IMF Country Report No. 18/190. <https://www.imf.org/~media/Files/Publications/CR/2018/cr18190.ashx> (Consulté le 7 septembre 2021). Pg. 39.
- ³³ Karmod website. Karmod Mass Housing in Comoros Islands. <https://karmod.com/en/news/mass-housing-in-comoros-islands> (Consulté le 7 septembre 2021).
- ³⁴ United Nations Office for Disaster Risk Reduction (2015) Review of Comoros. https://www.preventionweb.net/files/43527_4reviewofcomoros1.pdf (Consulté le 7 septembre 2021). Pg. 78.
- ³⁵ Ottenheimer, M. and Ottenheimer, H.J. Comoros. Britannica Online Encyclopaedia, www.britannica.com/place/Comoros (Consulté le 7 septembre 2021).
- ³⁶ International Monetary Fund (2021). IMF Country Report No. 20/198. <https://www.imf.org/~media/Files/Publications/CR/2020/English/ICOMEA2020002.ashx> (Consulté le 7 septembre 2021). Pg. 93.
- ³⁷ Government General Secretariat (2014). Accelerated Growth and Sustainable Development Strategy 2015-2019. https://www.gouvernement.km/assets/img/documents/Comores%20CA2D%202015_2019%20VF%20du%20Nov2014.pdf (Consulté le 7 septembre 2021). Pg. 27.
- ³⁸ World Bank (2020). Reimagining Urbanization in Comoros: Building communities today to transform lives tomorrow. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/471791612255765765/pdf/Comoros-Urbanization-Review-Reimagining-Urbanization-in-Comoros.pdf> (Consulté le 17 septembre 2021). Pg. 58.
- ³⁹ World Bank (2020). Reimagining Urbanization in Comoros: Building communities today to transform lives tomorrow. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/471791612255765765/pdf/Comoros-Urbanization-Review-Reimagining-Urbanization-in-Comoros.pdf> (Consulté le 17 septembre 2021). Pg. 58.
- ⁴⁰ Yahaya, A. Iza Immobilier SARL. <https://www.iza-immobilier.com/> (Consulté le 7 septembre 2021).
- ⁴¹ Yahaya, A. Iza Immobilier SARL. <https://www.iza-immobilier.com/> (Consulté le 7 septembre 2021).
- ⁴² World Bank (2018). Latest Report on Poverty in the Comoros. <https://www.worldbank.org/en/country/comoros/publication/latest-report-on-poverty-in-the-comoros> (Consulté le 7 septembre 2021).
- ⁴³ International Monetary Fund (2021). IMF Country Report No. 20/198. <https://www.imf.org/~media/Files/Publications/CR/2020/English/ICOMEA2020002.ashx> (Consulté le 7 septembre 2021). Pg. 16.
- ⁴⁴ Central Bank of the Comoros (2021). Quarterly newsletter of the Financial Sector Development Support Project (PADSF). http://www.banque-comores.km/DOCUMENTS/1er_Bulletin_PADSF.pdf (Consulté le 7 septembre 2021).
- ⁴⁵ African Economic Outlook 2021 | African Development Bank - Building today, a better Africa tomorrow. <https://www.afdb.org/en/documents/african-economic-outlook-2021> (Consulté le 7 septembre 2021). Pg. 116.