

# Ghana

Dr Kwadwo Ohene Sarfoh, Dr Joseph Ayitio, Rachael Annan, Godwin Kavaarpuo, Kwame Boye Frimpong, Ewurama Dawson-Amoah, Rexford Newton-Akpor, Ivy Pinkrah



## Vue d'ensemble

Le logement abordable au Ghana continue d'être une préoccupation socio-économique urgente malgré la croissance économique, même si les revenus ne correspondent pas aux augmentations des prix des logements. Le déficit de logements s'intensifie surtout dans les zones urbaines avec une urbanisation croissante. En 2020, il avait été estimé qu'une pénurie totale de logements de 7.2 millions d'unités serait observée<sup>1</sup> et cela devrait augmenter en 2021 en raison des effets de la pandémie. Au Ghana, environ 60% de la population active a besoin d'aide pour accéder au logement tandis que 35% ne seront pas en mesure d'accéder au logement même avec la subvention gouvernementale prévue.<sup>2</sup>

En 2020, l'économie du Ghana a augmenté de 0,4%,<sup>3</sup> en raison de l'impact de la pandémie de la COVID-19 et a continué de croître régulièrement au premier trimestre 2021. Suite aux interventions et mesures gouvernementales mises en œuvre depuis mars 2020, pour atténuer les impacts de la COVID-19, le PIB du Ghana a enregistré une croissance de 4,6% au premier trimestre 2021.<sup>4</sup> Dans le but de faire face aux crises résultant de la COVID-19, le gouvernement a lancé le programme Ghana CARES « *Obaatan Pa* » en réponse au ralentissement de la croissance économique, et devrait fournir un financement à long terme et durable aux entreprises du pays.

Au cours de l'année écoulée, le gouvernement a proposé plusieurs interventions en matière de logement abordable, notamment la relance d'initiatives bloquées à différents stades de développement à Tamale, Accra (Borteyman), Tema (Kpone), Kumasi (Asokore mampong), Koforidua, Wa, Prampram (Saglemi) et Sagnarigu. Sur ce lot, on s'attend à ce que d'ici 2022, les lotissements bloqués à Borteyman, Kpone et Saglemi soient achevés en plus de 150 nouveaux logements à fournir aux fonctionnaires.

## Accès au financement

Le secteur bancaire domine le secteur des services financiers du Ghana, tandis que les marchés des retraites, des assurances et des capitaux sont moins développés. Cela a contribué à la disponibilité limitée et au coût élevé du financement à long terme pour les banques.<sup>5</sup> Le crédit intérieur au secteur privé (10,9% du PIB) comme indicateur du niveau de développement financier du Ghana est inférieur à celui de l'Afrique subsaharienne (hors pays à revenu élevé) de 17,2%.<sup>6</sup>

## CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Accra, Kumasi, Sekondi-Takoradi, Tamale
Taux de change (1er juillet 2021) : 1 USD = [a] 1 \$ PPA = (2020) [b]	5.87 Cedi Ghanéen (GHS) 2.33 Cedi Ghanéen (GHS)
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]	31 072 945   17 820 023 2.13%   3.26% US\$2 329 48.4% 2.4% 10.2% 43.5 142   0.60
PIB (USD courants) (2020) [b] Taux de croissance du PIB (2020) [b] Taux d'inflation (2020) [b] Taux d'intérêt débiteur	US\$72 354 million 0.41% 9.95% n/a
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours Valeur de résidences hypothécaires en cours (2020) [d] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur   Terme [e] LTV maximale sur un prêt hypothécaire résidentiel [f] Ratio des prêts hypothécaires au PIB Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [d] Nombre de prêteurs de microfinance Valeur des prêts de microfinance (USD) [d] Nombre de prestataires de microfinance [d]	n/a US\$566.85 million 12-22%   20 années 100.00% 0.78% 12 n/a US\$36.66 million 137
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2017) [g] Nombre de logements formels achevés annuellement (2019) [h] Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur officiel ou entrepreneur dans une zone urbaine en unités monétaires locales [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 [j] Coût du sac standard de 50 kg de ciment en unités monétaires locales [k] Type de registre des actes : numérique, scanné ou papier (2020) [l] Classement de l'indice Doing Business de la Banque Mondiale (2020) [l] Nombre de procédures d'enregistrement de propriété (2020) [l] Temps d'enregistrement de la propriété (2020) [l] Coût d'enregistrement de la propriété en tant que part du prix de la propriété (2020) [l] Score de l'indice de la qualité de l'administration foncière du DBI de la Banque mondiale (0-30) (2020) [l]	2 625 411 71 167 120 800 GHS 305m <sup>2</sup> 1 700 GHS 46 GHS (US\$7.83) Papier 118 5 33 jours 6.1% 10.5
Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2014) [m] Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2019) [m] Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [n] Pourcentage de ménages disposant de services d'assainissement de base (2019) [m] Pourcentage de ménages avec électricité (2019) [m]	18.90% 34.80% 64.90% 18.00% 85.3%
Nombre cumulé de décès dus au COVID pour 100 000 au 1er octobre [o] Pourcentage de la population entièrement vaccinée contre le COVID-19 au 1er octobre [p]	3.72 2.49%

NB : Les chiffres sont pour 2021 sauf indication contraire.

[a] Xe.com	[i] Damax Construction Limited
[b] World Bank World Development Indicators	[j] Meqasa.com
[c] United Nations Development Programme. Human Development Reports	[k] Ghacem Limited
[d] Bank of Ghana	[l] World Bank Ease of Doing Business Indicators
[e] Republic Bank	[m] Demographic and Health Surveys, USAID
[f] First National Bank	[n] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)
[g] Ghana Statistical Services	[o] World Health Organization (WHO)
[h] Lands Commission Ghana	[p] Johns Hopkins University Coronavirus Resource Center

Avec un marché financier sous-développé, le coût du capital pour le secteur de la construction et du logement est exorbitant. Le taux débiteur moyen des banques commerciales en 2020 était de 20,1%.<sup>7</sup> Neuf des 23 banques actuelles du pays proposent des produits hypothécaires officiels, notamment l'achat de logements, la rénovation domiciliaire, la libération de capitaux propres, la construction de logements et l'achat de terrains. Les prêts hypothécaires pour l'achat d'une maison ont généralement un ratio prêt/valeur de 80 % avec un amortissement de 15 ans, bien que certaines banques telles que la *First National Bank* offrent des prêts hypothécaires à 100%. Les intérêts sur les prêts hypothécaires libellés en GH₵ mesurés par des taux de pourcentage annuels variaient de 18,7% à 31,7% en 2019. Les prêts hypothécaires libellés

en US\$ ont des taux d'intérêt comparativement plus bas, avec des taux en vigueur allant de 11,4 à 15%. En 2020, le taux de politique monétaire annuel moyen de la banque centrale, en tant que signal du risque commercial, était de 15,25%. D'autre part, le taux annuel moyen des prêts commerciaux des banques s'élevait à 220%.<sup>8</sup>

Plusieurs facteurs ont un impact sur l'accès des ménages au financement du logement, en dehors des taux d'intérêt élevés et des coûts de transaction associés que les débiteurs hypothécaires encourent. Quant aux prêts pour le commerce, les prêteurs ont tendance à avoir des exigences de qualification plus strictes sur les prêts hypothécaires et à effectuer une diligence raisonnable approfondie. Les créanciers hypothécaires peuvent également avoir des conditions sur les villes où les propriétés résidentielles doivent être situées, avec une préférence pour les domaines fermés, principalement ceux situés dans les régions métropolitaines du Grand Accra et du Grand Kumasi. Les banques hypothécaires, à l'exception de la *Ghana Commercial Bank*, opèrent principalement dans les grandes zones urbaines.

Le Fonds national pour le logement et les hypothèques récemment créées, en partenariat avec la *Stanbic Bank*, la *Republic Bank* et la *Ghana Commercial Bank*, visent à améliorer l'accès au financement hypothécaire et à stimuler le développement de logements. Les taux d'intérêt bonifiés pour l'achat de logements offerts par la *Stanbic Bank* et la *Republic Bank* dans le cadre de ce programme sont respectivement de 12% et 11,9%, avec des taux largement dictés par le gouvernement aux banques. Le programme de prêt au logement des fonctionnaires de longue date reste disponible uniquement pour les fonctionnaires des secteurs privé et public.

La dette hypothécaire en proportion de la dette globale des ménages sur le PIB de 2,5% (T3 2019)<sup>9</sup> est de 0,5%<sup>10</sup> et relativement faible car peu de ménages contractent des prêts hypothécaires. Les institutions non bancaires ont tendance à offrir plus de prêts à usage général que de prêts hypothécaires aux particuliers et aux ménages, bien que la valeur combinée de leurs actifs s'élève à 12,32 milliards de GH¢ (2,1 milliards US\$) (y compris les institutions hypothécaires) en 2019.<sup>11</sup>

### Caractère abordable

L'abordabilité demeure un problème en raison des faibles revenus répandus parmi les ménages, ce qui restreint l'accès au logement, qu'il s'agisse de la propriété ou de la location. Les sources de revenus pour la plupart des ménages comprennent les salaires, les bénéfices du travail indépendant, l'agriculture domestique, le loyer, les revenus de retraite, les gains d'investissement, entre autres.<sup>12</sup> Plus des trois quarts (77,4%) des ménages au Ghana ont connu une réduction significative du revenu total des ménages depuis que la pandémie de la COVID-19 a frappé le pays. À l'inverse, moins de 5% des ménages ont déclaré une augmentation de leurs revenus.<sup>13</sup> Il est clair que les dépenses de logement sous toutes leurs formes seront affectées.

Au Ghana, le logement abordable est défini dans la Politique nationale du logement (2015) comme suit : « La capacité d'un ménage à dépenser jusqu'à 30% de son revenu annuel brut pour le loyer ou le prix d'achat d'un logement lorsque le prix de location ou d'achat comprend les taxes et assurances applicables et les services publics ». <sup>14</sup> Sans référence à des coûts ou des revenus spécifiques, il devient difficile de déterminer les niveaux de privation de logement dans la société. En moyenne, les 20% des ménages les mieux rémunérés dépensent environ 16,4%, tandis que les 20% les plus pauvres dépensent 16% pour le logement par rapport aux dépenses totales.<sup>15</sup> Sur la base des prix actuels, ce montant ne permettra pas d'acheter le logement privé le moins cher pour un ménage de la catégorie des 20% de revenus des ménages les plus bas.

Les maisons ciblées sur les ménages à faible revenu 33 947 GH¢ (5 780 US\$) et le revenu moyen annuel des ménages) restent hors de portée car les prix 134 684 GH¢ (22 200 US\$)<sup>16</sup> sont nettement élevés. Les facteurs qui y contribuent comprennent la hausse des prix des terrains, les taux hypothécaires élevés et l'utilisation limitée de matériaux de construction locaux moins chers et des codes et réglementations du bâtiment obsolètes.<sup>17</sup> Le revenu moyen national brut des ménages est estimé à 33 947 GH¢ (5 782 US\$) par an, dont 12 857 GH¢ (2 190 US\$) sont estimés comme dépenses annuelles moyennes des ménages.

Dans le cadre de l'Initiative nationale de financement des prêts hypothécaires et du logement, des prêts hypothécaires pour les travailleurs du secteur public ont

### Informalité urbaine

Le Ghana a élaboré en 2012 un cadre national de politique urbaine et un plan d'action qui sont actuellement en cours de révision. Les efforts d'urbanisation ont été pour la plupart réactifs plutôt que proactifs. Le logement a été à l'ordre du jour tant du côté de la demande que de l'offre.

Le pourcentage de la population vivant dans des bidonvilles est d'environ 30,4%. En 2018, il y avait environ 23 bidonvilles dont 11 à Accra.<sup>52</sup> Le gouvernement, à travers divers programmes tels que le Programme participatif d'amélioration des bidonvilles, a entrepris des travaux de modernisation in situ, fournissant ainsi des routes d'accès, de l'eau potable et des installations de drainage. Le gouvernement actuel a annoncé des plans pour moderniser et transformer deux de ces communautés informelles Nima et Maamobi en une enclave résidentielle de classe mondiale.<sup>53</sup> Cependant, une autre communauté informelle qui a servi de camp de réfugiés, Budumbram est en voie d'expulsion et de démolition. Outre l'intervention du gouvernement, un certain nombre d'acteurs non étatiques jouent un rôle dans ces communautés informelles, notamment à travers le soutien aux installations et services d'eau, d'assainissement et d'hygiène. Le résultat de la politique envisagée par le Ministère des Travaux publics et du Logement est d'améliorer les bidonvilles et d'empêcher l'apparition de nouveaux.<sup>54</sup>

En 2020, le taux de croissance de la population urbaine était de 3,3% alors que le taux de croissance de la population était de 2,1%.<sup>55</sup> Au Ghana, 68,4 % de la population urbaine s'approvisionne en eau par canalisation tandis que 25,1% l'utilisent à partir de puits.<sup>56</sup> La proportion de la population urbaine ayant accès à l'assainissement (sanitaires) est de 94,1%.<sup>57</sup>

été proposés à des taux d'intérêt inférieurs à ceux du marché. Au début, l'intervention a facilité la souscription de prêts hypothécaires à des taux compris entre 10% et 12% par rapport au taux moyen du marché à 28%. Des prêts hypothécaires sont proposés pour des prix immobiliers à partir de 140 000 GH¢ (23 843 US\$) et 90 000 GH¢ (15 328 US\$) respectivement pour les deux chambres et les deux pièces standard. L'initiative est conçue pour promouvoir des logements abordables pour les travailleurs à faible revenu par le biais d'un programme de location avec option d'achat. Actuellement, le loyer mensuel moyen payé par les bénéficiaires dans le cadre de l'initiative est de 525 GH¢ (89 US\$) et de 625 GH¢ (106 US\$) pour les appartements standard de deux chambres et de trois chambres respectivement, contre 650 GH¢ (111 US\$) pour les appartements de deux chambres standard et 850 GH¢ (145 US\$) pour trois chambres standard dans la même localité.<sup>18</sup> Il est à noter que l'opérationnalisation de l'initiative à l'échelle nationale est envisagée, avec un besoin de financement d'environ 434 503 108 GH¢ (74 millions US\$).<sup>19</sup>

### Offre de logement

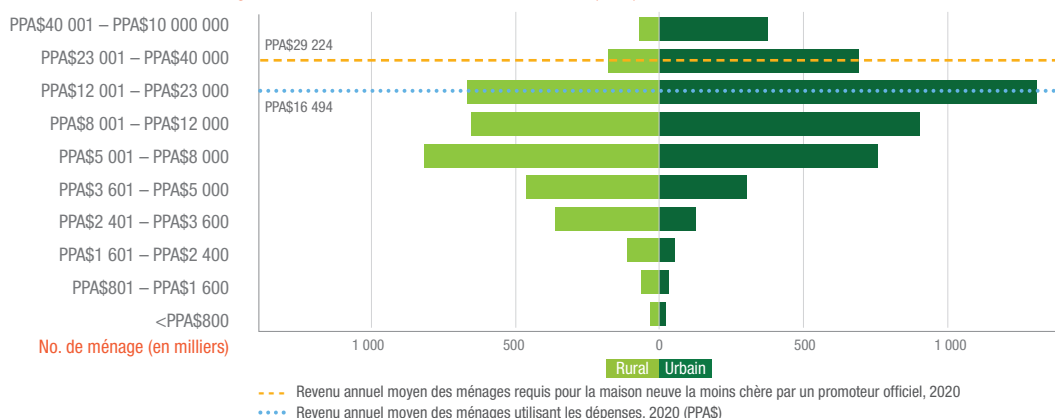
Le gouvernement a mis en œuvre des réformes dans la livraison des terres pour réduire les obstacles bureaucratiques ainsi que les coûts dans le cadre du projet d'administration des terres jusqu'en 2018. Celles-ci ont inclus la création d'une unité de service à la clientèle, la numérisation de ces services et la révision de la loi de 1962, entre autres. L'accent mis par le gouvernement sur le développement des infrastructures a conduit à l'expansion des infrastructures routières rendant la plupart des communautés accessibles, augmentant ainsi la demande dans le secteur immobilier.

La croissance du PIB en 2021 a conduit à une amélioration des systèmes d'enregistrement foncier et de permis de construire, couplée à un nouveau soutien réglementaire.<sup>20</sup> Il s'agit d'un indicateur direct des efforts du gouvernement pour améliorer l'accès au logement et à d'autres développements socio-économiques. La reprise des services sur la ligne ferroviaire Accra-Tema permet également aux habitants des logements abordables des zones périurbaines d'accéder au travail en zone urbaine ainsi qu'à d'autres services.

De nouveaux sites pour répondre à la population croissante de la métropole d'Accra ont été identifiés à Saglemi, Prampram avec l'infrastructure hors site

## GHANA

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



Population:	31 072 945
Taux d'urbanisation:	3.26%
Coût de la maison nouvellement construite la moins chère :	120 800 GHS
Prix de la maison PPA\$	PPA\$51 884
Foyers urbains pouvant acheter cette maison avec financement :	23.29%
1 PPA\$	2.33 Cedi Ghanéen

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

réalisée. Au cours des 2 dernières années, un partenariat avec le Bureau des Nations Unies pour les services d'appui aux projets visant à fournir 200 000 logements abordables à partir de 6 500 unités a été annoncé par le gouvernement.<sup>21</sup>

Un nouveau plan d'aménagement de l'agglomération du Grand Accra est en cours d'élaboration car le précédent, élaboré en 1991, est devenu obsolète, la métropole ayant triplé en taille et en population sur la période. En partenariat avec ONU-Habitat, un nouveau projet d'extension de ville est également mis en œuvre à Prampram.

Traditionnellement, les matériaux de construction locaux sont dominés par des produits issus d'éléments de construction à base de terre ou de bois. Il s'agit de blocs de terre comprimée (CEB), de blocs de latérite improvisés (landcrete) et de briques d'argile pour les premiers. Depuis des années, on sait que d'importants gisements d'argile existent dans diverses régions du pays.<sup>22</sup> Cependant, la prépondérance de ces gisements n'a pas conduit à un développement industriel significatif dans les matériaux de construction ou les applications.<sup>23</sup> Les usines de briques locales sont en grande partie gérées de manière informelle avec des rendements limités pour avoir un impact sur l'industrie du logement. D'autre part, les blocs de béton de sable (faits de ciment et de sable) ont longtemps dominé le marché de la construction en tant que matériau de mur. Dernièrement, le désir d'améliorer la résistance des blocs de béton de sable a conduit à l'incorporation de poussières de carrière dans les mélanges ciment-sable constituant les blocs de béton de sable. Il est à noter que la prévalence des gisements d'argile au Ghana a en partie induit la création d'une usine de fabrication de carreaux de céramique d'une capacité de 10 millions de m<sup>2</sup> par an par des investisseurs chinois depuis 2016.<sup>24</sup> Les tentatives de populariser le rotin et le bambou dans la construction n'ont pas abouti, en raison de perceptions erronées en tant que matériau de qualité inférieure.<sup>25</sup> La prise de conscience croissante à propos du changement climatique, le développement durable et les réponses à l'économie circulaire entraînent l'émergence d'autres matériaux récupérés à partir des déchets, les déchets plastiques étant réutilisés comme matériaux de construction, sous forme de blocs et de pavés.<sup>26</sup>

### Le marché de l'immobilier

Malgré l'assouplissement constant des restrictions imposées par le gouvernement, l'impact significatif de la pandémie sur l'économie ghanéenne persiste et le secteur immobilier ne fait pas exception. En 2020, une baisse substantielle de la demande de propriétés résidentielles haut de gamme s'est manifestée par un déclin de l'industrie du tourisme qui stimule le marché de l'immobilier résidentiel haut de gamme, bien que l'impact de la pandémie sur les activités dans l'immobilier résidentiel moyen à bas de gamme était moindre.<sup>27</sup> De plus, un grand nombre de propriétés commerciales ont enregistré de faibles taux d'occupation en raison de la pandémie.<sup>28</sup>

D'autre part, le marché immobilier au Ghana connaît une augmentation de la « demande de la diaspora » alors que de plus en plus de citoyens ghanéens à l'étranger rentrent chez eux en raison de l'impact dévastateur de la COVID-19

sur leur vie en Europe et aux États-Unis.<sup>29</sup> Cette nouvelle tendance devrait se poursuivre jusqu'après la pandémie.

Au contraire, l'impact de la pandémie est susceptible d'influencer les nouvelles innovations dans la conception des bâtiments en faveur des espaces individuels confinés en raison de la baisse potentielle de la préférence pour les propriétés partagées ou communales.<sup>30</sup>

Le PIB du Ghana devrait chuter de 6.8% à 2.6%<sup>31</sup> cependant, il est à noter que la croissance du PIB au fil des ans, le chômage, les taux d'intérêt élevés et l'absence de relation à long terme entre ces variables et les prix des logements au Ghana sont les principales causes des variations de prix sur le marché du logement à Accra<sup>32</sup> où se concentre le marché du logement. Pour un logement résidentiel, une ventilation du prix indique 20% pour le coût du terrain et des infrastructures, 70% pour le coût réel de la construction et 10% pour les frais et charges.

Le coût du terrain varie énormément en fonction de l'emplacement. Le coût moyen des terrains a augmenté de manière constante de 2018 à 2019 dans diverses localités d'Accra. Le coût moyen le plus bas d'un terrain à Accra dans le quartier d'East Legon Hills est passé de 110 742 GH¢ (18 860 US\$) en 2018 à 133 168 GH¢ (22 680 US\$) en 2019. D'autre part, North Ridge, le quartier avec le coût du terrain le plus cher au cours de la période, a connu une augmentation du coût moyen du terrain de 3 949 652 GH¢ (672 663 US\$) en 2018 à 4 400 385 GH¢ (749 427 US\$) en 2019.<sup>33</sup> La demande accrue de terres par les Ghanéens et les étrangers non-résidents explique l'escalade des prix des terres.<sup>34</sup>

Le secteur foncier du Ghana est régi par des systèmes coutumiers et statutaires qui entraînent souvent des chevauchements entre les deux systèmes juridiques. Environ 80% des terres du pays sont détenues selon des dispositions coutumières et environ 20% des terres appartiennent officiellement à l'État.<sup>35</sup> La propriété privée de la terre peut résulter de l'achat pur et simple des propriétaires fonciers coutumiers, de l'acquisition forcée ou du don<sup>36</sup> généralement à des fins de développement individuel.<sup>37</sup> Cependant, cela représente une proportion négligeable de la propriété foncière au Ghana. Le titre allodial est l'intérêt ultime sur la terre qui appartient aux fiduciaires appropriés des selles, peaux, clans ou familles et le président du Ghana dans le cas des terres publiques.<sup>38</sup> Des intérêts moindres tels que la propriété franche, le bail et les locations peuvent être accordés à partir de l'intérêt allodial aux membres des groupes de propriétaires fonciers et aux non-autochtones. D'une manière générale, l'État se réserve le droit d'acquiescer d'office tout terrain d'utilité publique y compris la fourniture de services essentiels et de services d'utilité publique.<sup>39</sup> La loi foncière de 2020 (loi 1036) vise à modifier, coordonner et intégrer les lois foncières afin d'améliorer l'administration foncière, la gestion foncière et le régime foncier au Ghana.

### Politique et législation

La Politique nationale du logement de 2015 demeure le principal cadre directeur de l'intervention du gouvernement sur le marché du logement. Divers programmes décrits dans la politique exigent du gouvernement qu'il fournisse directement des logements en tirant parti des partenariats public-privé, par

exemple. La *State Housing Corporation* et la *Tema Development Corporation* restent les principales institutions quasi-étatiques pour la fourniture de logements. D'autres tentatives de fourniture directe de logements abordables par l'État à Borteyman, Kpone, Asokore-Mampong, Koforidua, Tamale et Wa ont échoué. Le projet de logement de Saglemi est l'une des tentatives les plus récentes du gouvernement pour fournir des logements abordables, bien que divers revers aient entravé le projet.

La loi sur le financement hypothécaire, 2008 (loi 770),<sup>40</sup> qui complète la Loi de 1972 sur les hypothèques (NRCD 96), régit les prêts hypothécaires pour la construction, l'achèvement, la rénovation et l'achat d'accessoires et de biens mobiliers pour les propriétés résidentielles. La loi, entre autres, a simplifié le processus de saisie et amélioré les droits des créanciers hypothécaires. Lorsqu'un débiteur hypothécaire ne respecte pas les dispositions de la loi relatives au financement accordé pour le logement, l'institution financière peut reprendre possession du bien sans décision de justice. Le *Credit Reporting Act, 2007* (ACT 726) oblige toutes les institutions financières à déclarer aux bureaux de référence de crédit dans les 72 heures les données sur les nouveaux emprunteurs. Les données déclarées doivent être mises à jour mensuellement.

Le Fonds national du logement et des prêts hypothécaires (2019), créé par le Ministère des Finances, améliorera l'accès à des prêts hypothécaires comparativement moins chers. Grâce à ce dispositif, 204 logements ont été construits à Tema, pour les employés du secteur public.<sup>41</sup> Le *Real Estate Investment Trust Fund* (REIT) a été créé en 2019, mais les règlements de la *Securities and Exchange Commission* n'ont pas encore été promulgués.<sup>42</sup> Le HFC REITs, maintenant *Republic Bank REIT*, reste le seul FPI du pays. La *Ghana Commercial Bank* a récemment annoncé la création du GBC REIT, mais les informations disponibles sont rares.

La loi sur les agences immobilières (loi 1047) adoptée en 2020 réglementera la pratique des agences immobilières dans le pays, tandis que la loi foncière 2020 (loi 1036) consolide et harmonise les lois foncières du pays afin d'améliorer l'administration foncière et la sécurité foncière. La loi protège en particulier les droits de propriété des époux et interdit à l'un des époux de louer, vendre, échanger ou hypothéquer les droits fonciers et les intérêts acquis conjointement pendant le mariage.

### Opportunités

La reprise économique post-pandémique du Ghana semble prometteuse, un phénomène propice aux investisseurs. La monnaie locale a gagné en stabilité par rapport aux autres monnaies et les investissements directs étrangers ont augmenté de 71.2%.<sup>43</sup>

Ces indicateurs macroéconomiques positifs présentent de grandes opportunités pour le logement et les autres acteurs de l'immobilier de planifier efficacement les investissements futurs.

Encore une fois, le gouvernement du Ghana a signé et héberge également le secrétariat de l'initiative de la Zone de libre-échange continentale africaine (AfCFTA) qui vise à « accélérer le commerce intra-africain et à renforcer la position commerciale de l'Afrique sur le marché mondial ». <sup>44</sup> L'AfCFTA devrait générer des dépenses combinées des consommateurs et des entreprises de 6.7 milliards US\$ d'ici 2030, ce qui entraînera une amélioration du climat d'investissement, la création de nouvelles industries et l'expansion de secteurs clés, y compris le secteur du logement.<sup>45</sup>

Le défi d'obtenir des prêts garantis à long terme pour le développement du logement sera abordé avec la Banque de développement du Ghana (DBG) proposée, qui devrait devenir opérationnelle au troisième trimestre de 2021. La DBG doit mobiliser des capitaux adéquats à la fois nationaux et internationaux et fournir un financement à long terme aux principaux secteurs de l'économie, y compris les prêts hypothécaires pour le secteur du logement.

Le secteur informel continue de soutenir fortement la fourniture de logements au Ghana. On estime que 90% du parc de logements du Ghana dans les zones urbaines sont classés comme informels car ils ne sont pas conformes au contrôle des autorités locales.<sup>46</sup> Il y a des cas où, par des moyens non conventionnels, les

locataires conviennent avec les propriétaires d'agrandir les unités de logement ou d'améliorer les services rattachés au logement pour répondre à leurs statuts socio-économiques. Les frais associés sont déduits des loyers. Ces approches informelles se sont en quelque sorte structurées dans différentes communautés et sont socialement reconnues et devraient être recherchées, formalisées et soutenues pour stimuler le financement du logement dans le pays.<sup>47</sup>

Le financement progressif du logement soutient la majeure partie du développement de logements urbains dans les zones urbaines du Ghana, car le système hypothécaire est sous-développé.<sup>48</sup> Les meilleures pratiques internationales pour les modèles de logement progressif qui garantissent que les résidents sont soutenus avec les composants « inabordables » de la construction de maisons (terrains bien viabilisés et bien situés, infrastructure et structure de base) sont de bonnes options. Grâce à des partenariats public-privé, des « demi-maisons » pourraient être mises à disposition des résidents à terminer à leur convenance et en fonction de leurs capacités de financement et de leurs préférences.<sup>49</sup> Le financement progressif du logement nécessite également une combinaison d'épargne, de subventions et de crédits.<sup>50</sup> Dans cette optique, comme le gouvernement s'est engagé à promouvoir l'utilisation de matériaux locaux comme les briques et le ciment pozzolanique pour la construction de logements sociaux dans le pays, des subventions ou des crédits pour l'acquisition de ces matériaux pourraient être d'un immense avantage. Encore une fois, le gouvernement a l'intention de fournir aux collectivités une formation professionnelle pour la construction de logements de base.<sup>41</sup> En plus de cela, l'augmentation des connaissances des résidents en matière de construction sous la forme de la production de manuels contextuels et linguistiques et visuellement convaincants qui renseignent sur les principes du développement progressif du logement, de l'entretien, de l'utilisation et de la rénovation de la maison sera d'un immense avantage pour le secteur du logement.

### Données sur le financement du logement

Les données sur le financement du logement au Ghana sont principalement collectées par la Banque du Ghana et le *Ghana Statistical Service*. Les données disponibles auprès du *Ghana Statistical Service* comprennent les données du recensement, le stock de maisons dans chaque zone géographique, les valeurs locatives, les dépenses de logement, les typologies de logement, les conditions de logement, les ménages et la densité des pièces d'habitation, entre autres. Ces données sont collectées par le biais du recensement de la population et du logement qui est collecté chaque décennie et de l'enquête sur le niveau de vie du Ghana. De la Banque du Ghana, les données disponibles sur le financement du logement sont les hypothèques mensuelles et la croissance du secteur immobilier; entre autres données sur demande.

Les données sur le financement du logement sont difficiles à obtenir et ne sont pas toujours accessibles au public. Les institutions ne répondent pas toujours aux demandes de données sur le financement du logement et cela conduit souvent à se fier à des informations obsolètes. En 2021, le *Ghana Statistical Service* a mené le recensement de la population et du logement qui fournirait des informations à jour sur la croissance de la population et du logement du pays.

### Sites web

Bank of Ghana <https://www.bog.gov.gh/>  
 Ghana Statistical Service <https://statsghana.gov.gh/>  
 Ministry of Water Resources, Works and Housing <https://www.mwh.gov.gh/>  
 First National Bank Ghana <https://www.firstnationalbank.com.gh/>



- 1 Ministry of Water Resources, Works and Housing (2015). 2015 National Housing Policy. [https://www.mwh.gov.gh/wp-content/uploads/2018/05/national\\_housing\\_policy\\_2015-1.pdf](https://www.mwh.gov.gh/wp-content/uploads/2018/05/national_housing_policy_2015-1.pdf) (Accessed 31 August 2020).
- 2 Pulse Ghana News. Ghana's Housing Deficit now at 2million Units delivered April 19, 2021. <https://www.pulse.com.gh/news/local/ghanas-housing-deficit-now-2-million-units-asenso-boakye/1rywex> (Accessed 26 August 2021).
- 3 Ministry of Finance (2021). The Budget Statement and Economic Policy of the Government of Ghana for the 2021 Financial Year. [https://mofep.gov.gh/sites/default/files/budget-statements/2021-Budget-Statement\\_v3.pdf](https://mofep.gov.gh/sites/default/files/budget-statements/2021-Budget-Statement_v3.pdf) (Accessed 17 August 2021).
- 4 Ministry of Finance (2021). 2021 Mid-Year Review Statement. [https://mofep.gov.gh/sites/default/files/budget-statements/2021-Mid-Year-Review-Statement\\_v2.pdf](https://mofep.gov.gh/sites/default/files/budget-statements/2021-Mid-Year-Review-Statement_v2.pdf) (Accessed 17 August 2021).
- 5 International monetary fund (2021). IMF Data: Access to Macroeconomic and Financial 26 July 2021 Data <https://data.imf.org/?sk=F8032E80-B36C-43B1-AC26-493C5B1CD33B&sid=1483724754474> (Accessed 29 August 2021).
- 6 The World Bank. Domestic credit to private sector (% of GDP). <https://data.worldbank.org/indicator/FS.AST.PRVT.GD.ZS> (Accessed 29 August 2021).
- 7 Bank of Ghana (2021). Interest Rates. <https://www.bog.gov.gh/economic-data/interest-rates/> (Accessed 30 August 2021).
- 8 Derived from Bank of Ghana Data sets (<https://www.bog.gov.gh/economic-data/interest-rates/>)
- 9 Institute of International Finance (2020). Global Debt Monitor Sustainability Matters, January 13, 2020 [https://www.iiif.com/Portals/0/Files/content/Global%20Debt%20Monitor\\_January2020\\_vf.pdf](https://www.iiif.com/Portals/0/Files/content/Global%20Debt%20Monitor_January2020_vf.pdf) (Accessed 29 August 2021).
- 10 Joy Online. Dr Frank Gyamfi-Yeboah: The mortgage industry landscape in Ghana. 9 September 2020 <https://www.mjyonline.com/dr-frank-gyamfi-yeboah-the-mortgage-industry-landscape-in-ghana/> (Accessed 28 August 2020).
- 11 Bank of Ghana (2020). 2019 Annual Report. <https://www.bog.gov.gh/wp-content/uploads/2020/06/AnnRep-2019.pdf> (Accessed 29 August 2021).
- 12 Ghana Statistical Service (2019). Ghana Living Standard Survey (GLSS7). [https://www.statsghana.gov.gh/gssmain/file/Upload/pressrelease/GLSS7%20MAIN%20REPORT\\_FINAL.pdf](https://www.statsghana.gov.gh/gssmain/file/Upload/pressrelease/GLSS7%20MAIN%20REPORT_FINAL.pdf) (Accessed 26 August 2021). Pg. 213.
- 13 Statistical Service Ghana (2020). Brief on COVID 19 households and Job tracker wave 1. 30 July 2020. [https://statsghana.gov.gh/covidtracker/IH\\_tracker\\_wave\\_1\\_weighted\\_update\\_v6.pdf](https://statsghana.gov.gh/covidtracker/IH_tracker_wave_1_weighted_update_v6.pdf) (Accessed 30 August 2020).
- 14 Ministry of works and housing (2015). National Housing Policy [https://www.mwh.gov.gh/wp-content/uploads/2018/05/national\\_housing\\_policy\\_2015-1.pdf](https://www.mwh.gov.gh/wp-content/uploads/2018/05/national_housing_policy_2015-1.pdf) (Accessed 26 August 2021). Pg. v.
- 15 Ghana Statistical Service (2019). Ghana Living Standard Survey (GLSS7). [https://www.statsghana.gov.gh/gssmain/file/Upload/pressrelease/GLSS7%20MAIN%20REPORT\\_FINAL.pdf](https://www.statsghana.gov.gh/gssmain/file/Upload/pressrelease/GLSS7%20MAIN%20REPORT_FINAL.pdf) (Accessed 26 August 2021) pg. 202
- 16 price of cheapest newly built house by Blue Rose Limited
- 17 Institute of Statistical Social and Economic Research (ISSER) (2020). Policy Brief: Affordable Housing in Ghana [https://isserug.edu.gh/sites/isserug.edu.gh/files/Affordable%20Housing%20in%20Ghana%20\\_%20George%20Wusu.pdf](https://isserug.edu.gh/sites/isserug.edu.gh/files/Affordable%20Housing%20in%20Ghana%20_%20George%20Wusu.pdf) (Accessed 25 August 2021).
- 18 Ministry of Finance- Ministers of State Embark on Facility Tour of Housing Projects at Tema (2020). Pg. 19. October 2020 <https://mofep.gov.gh/press-release/2020-10-20/ministers-of-state-embark-on-facility-tour-of-housing-projects-at-tema> (Accessed 26 August 2021).
- 19 World Economic Forum (2021). Country's Financing Roadmap for the SDGs Ghana. June 2021. [http://www3.weforum.org/docs/WEF\\_SDIP\\_CFR\\_Ghana\\_Report\\_2021.pdf](http://www3.weforum.org/docs/WEF_SDIP_CFR_Ghana_Report_2021.pdf) (Accessed 26 August 2021)
- 20 Oxford Business Group. (2020). Infrastructure development and public-private partnerships drive an increase in construction activity in Ghana. The Report: Ghana 2020. <https://oxfordbusinessgroup.com/ghana-2020/construction-real-estate>
- 21 UNOPS (2019) Construction to start on affordable homes in Ghana. Available at <https://www.unops.org/news-and-stories/news/construction-to-start-on-6-500-affordable-homes-in-ghana> (Accessed 30 August 2020).
- 22 Asamoah, R. B., Nyankson, E., Annan, E., Agyei-Tuffour, B., Efavi, J. K., Kan-Dapaah, K., & Yaya, A. (2018). Industrial Applications of Clay Materials from Ghana-A Review. [https://www.orientchem.org/wp-content/uploads/2018/08/Vol34No4\\_Ind\\_Asa\\_fig1.jpg](https://www.orientchem.org/wp-content/uploads/2018/08/Vol34No4_Ind_Asa_fig1.jpg) (Accessed 30 August 2021).
- 23 ibidem
- 24 Twyford (2020) Ghana Twyford Factory. <http://www.twyfordtile.com/ghana.html> (Accessed 21 August 2021)
- 25 Akoto, S.D., Obour, R., Appiah, M. A. and Frimpong A. (2017) Bamboo use for the housing industry in Ghana: Urban Stakeholders' Perception. JENRM, Vol. 3, No. 3, 85-91 (source: [https://www.researchgate.net/publication/322197113\\_Bamboo\\_use\\_for\\_the\\_housing\\_industry\\_in\\_Ghana\\_Urban\\_Stakeholders'\\_Perception](https://www.researchgate.net/publication/322197113_Bamboo_use_for_the_housing_industry_in_Ghana_Urban_Stakeholders'_Perception))
- 26 Xinhua (2021) Feature: Ghanaian innovator develops affordable houses from recycled plastic waste [http://www.xinhuanet.com/english/2021-06/09/c\\_139998728.htm](http://www.xinhuanet.com/english/2021-06/09/c_139998728.htm) (Accessed on 21 August 2021).
- 27 Broll Ghana (2020). Ghana Property Market Barometer. [https://brollinvestzone.com/pub\\_documents/2020%20-%20H2%20Ghana%20Property%20Market%20Snapshot\\_1.pdf](https://brollinvestzone.com/pub_documents/2020%20-%20H2%20Ghana%20Property%20Market%20Snapshot_1.pdf) (Accessed 18th August 2021). Pg. 13.
- 28 Meqasa.com (2020). Meqasa Real Estate Report 2020:Trends and predictions in the midst of COVID-19. [https://blog.meqasa.com/real-estate-report-viewer/?\\_ga=2.128474508.1699441152.1629984764-177426753.1628243156](https://blog.meqasa.com/real-estate-report-viewer/?_ga=2.128474508.1699441152.1629984764-177426753.1628243156) (Accessed 18th August 2021). Pg. 13.
- 29 Kwofi, M. (2020) GRED A Hopeful of future despite COVID-19 pandemic. Daily Graphic, Tuesday 3 August 2020. Pg. 6.
- 30 Meqasa.com (2020). Meqasa Real Estate Report 2020:Trends and predictions in the midst of COVID-19. [https://blog.meqasa.com/real-estate-report-viewer/?\\_ga=2.128474508.1699441152.1629984764-177426753.1628243156](https://blog.meqasa.com/real-estate-report-viewer/?_ga=2.128474508.1699441152.1629984764-177426753.1628243156) (Accessed 18th August 2021). Pg. 9.
- 31 Devtraco (2020). Implications of COVID-19 on Real Estate in Ghana. <https://devtraco.com/implications-of-covid-19-on-real-estate-in-ghana/> (Accessed 13th September 2021).
- 32 Owusu-Ansah, A., Anim-Odam, W. K. and Azasu, S. (2020). Examination of the dynamics of house prices in urban Ghana. <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/19376812.2020.1761844?scroll=top&needAccess=true> (Accessed 20th August 2021).
- 33 Meqasa.com (2020). Meqasa Real Estate Report 2020:Trends and predictions in the midst of COVID-19. [https://blog.meqasa.com/real-estate-report-viewer/?\\_ga=2.128474508.1699441152.1629984764-177426753.1628243156](https://blog.meqasa.com/real-estate-report-viewer/?_ga=2.128474508.1699441152.1629984764-177426753.1628243156) (Accessed 18th August 2021). Pg. 34.
- 34 Ghana Statistical Service (2014). 2010 Population and Housing Census: Housing in Ghana. <https://www2.statsghana.gov.gh/docfiles/2010phc/Mono/Housing%20in%20Ghana.pdf> (Accessed 20th August 2021). Pg. 17.
- 35 USAID (2013). Ghana-Property Rights and Resource Governance Profile. [https://land-links.org/wp-content/uploads/2016/09/USAID\\_Land\\_Tenure\\_Ghana\\_Profile\\_0.pdf](https://land-links.org/wp-content/uploads/2016/09/USAID_Land_Tenure_Ghana_Profile_0.pdf) (Accessed 22nd August 2021). pp.1-3.
- 36 Land Act, 2020 (Act 1036). Section 2.
- 37 Ghana Statistical Service (2014). 2010 Population and Housing Census: Housing in Ghana. <https://www2.statsghana.gov.gh/docfiles/2010phc/Mono/Housing%20in%20Ghana.pdf> (Accessed 20th August 2021). Pg. 15.
- 38 Land Act, 2020 (Act 1036). Section 2.
- 39 Land Act, 2020 (Act 1036). Section 233.
- 40 Home Mortgage Finance Act, 2008 (Act 770). [https://bcp.gov.gh/acc/registry/docs/HOME%20MORTGAGE%20FINANCE%20ACT%202008%20\(ACT%20770\).pdf](https://bcp.gov.gh/acc/registry/docs/HOME%20MORTGAGE%20FINANCE%20ACT%202008%20(ACT%20770).pdf) (Accessed 25th August 2021)
- 41 GCB Funded Housing Project Commissioned. <https://www.gcbbank.com.gh/news-from-gcb/665-gcb-funded-housing-project-commissioned> (Accessed 25th August 2021)
- 42 Business World (2018). SEC to introduce Real Estate investment fund. <http://www.businessworldghana.com/sec-introduce-real-estate-investment-fund/> (Accessed 25th August 2021)
- 43 Ministry of Finance (2021). Mid-Year Fiscal Policy Review of the 2021 Budget Statement and Economic Policy of the Government of Ghana, 29 July 2021 pg. 3. 4. Available at: <https://mofep.gov.gh/sites/default/files/budget-statements/2021-Mid-Year-Review-Statement.pdf> (Accessed 8 August 2021).
- 44 Ministry of Finance (2021). Mid-Year Fiscal Policy Review of the 2021 Budget Statement and Economic Policy of the Government of Ghana, 29 July 2021. Available at: <https://mofep.gov.gh/sites/default/files/budget-statements/2021-Mid-Year-Review-Statement.pdf> (Accessed 8 August 2021).
- 45 World Economic Forum (2021) 6 reasons why Africa's new free trade area is a global game changer: Available at: <https://www.weforum.org/agenda/2021/02/afctfa-africa-free-trade-global-game-changer/> (Accessed 2 August 2021)
- 46 World Bank Group (2015). Stocktaking of the housing sector in Sub-Saharan Africa: challenges and opportunities <https://documents1.worldbank.org/curated/en/825101468204845483/pdf/Final-Report-SSA-Housing-Feb-11-2016.pdf> (Accessed 20th August 2021). Pg. 11.
- 47 Amoako C. and Boamah E.F. (2017) Build as you earn and learn: informal urbanism and incremental housing financing in Kumasi, Ghana. Journal of Housing and the Built environment. Available at: <https://www.researchgate.net> (Accessed 18 August 2021).
- 48 Amoako C. and Boamah E.F. (2017) Build as you earn and learn: informal urbanism and incremental housing financing in Kumasi, Ghana. Pg. 4. Journal of Housing and the Built environment. Available at: <https://www.researchgate.net> (Accessed 18 August 2021).
- 49 Wainer L.S., Ndengeyigoma B., Murray S. (2016) Incremental Housing, and Other Design Principles for Low-Cost Housing. C-38400-RWA-1. Available at: <https://www.theigc.org> (Accessed 23 August 2021).
- 50 Wainer L.S., Ndengeyigoma B., Murray S. (2016) Incremental Housing, and Other Design Principles for Low-Cost Housing. C-38400-RWA-1. Available at: <https://www.theigc.org> (Accessed 23 August 2021).
- 51 Ministry of Works and Housing (2017) Sector Strategic Medium-Term Development Plan (2018-2021). pp. 33-34, Ghana.
- 52 Amnesty International (2018) Effects of State facilitated forced evictions on the structure of poverty among slum dwellers within the capital, Accra, Ghana for the visit of the U.N. Special Rapporteur on Extreme Poverty and Human Rights to Ghana - 9-18 April 2018. <https://www.ohchr.org/Documents/Issues/EPoverty/Ghana/AmnestyInternational.docx> (Accessed 27 August 2021).
- 53 GBC (2019) Government to redevelop nima into World Class Residential enclave <https://www.gbcghanaonline.com/general/gov-to-redevelop-nima-into-a-world-class-residential-enclave/2019/> (Accessed 30th August 2021).
- 54 Ministry of Works and Housing (2019) . Medium Term Expenditure Framework for 2019-2022. <https://www.mofep.gov.gh/sites/default/files/pbb-estimates/2019/2019-PBB-MWH.pdf> (Accessed 30th August 2021).
- 55 World Bank (2020). Population Growth (annual %) - Ghana. <https://data.worldbank.org/indicator/SPPOP.GROW?locations=GH> (Accessed 30th August 2021).
- 56 Ghana Statistical Service (2019) Ghana Living Standards Survey 7 Main Report.
- 57 Ibid