

Seychelles

Kwame Obeng Adjimah



Vue d'ensemble

La République des Seychelles est une petite île d'Afrique de l'Est qui comprend 115 îles plus petites. En 2020, le pays avait une population estimée à 98 462, ce qui signifie une légère augmentation par rapport à 2019 qui était estimée à 97 625.¹ En 2020, 57.55% de la population (environ 56 661 personnes) vivait en zone urbaine.² La capitale des Seychelles est Victoria, c'est la ville la plus grande et la plus peuplée du pays et est située sur l'île de Mahé. Mahé est la plus grande île des Seychelles avec une superficie de 155km². Le taux de croissance de l'urbanisation pour les Seychelles a été évalué à 1.60 en 2020.³ Une augmentation des taux de croissance démographique et du développement économique au fil des ans a exercé une pression sur les terres limitées du pays, en particulier sur la côte est de Mahé.⁴ Dans ses efforts pour prendre des dispositions pour l'expansion de la population et des activités économiques, le gouvernement a récupéré plusieurs nouvelles îles sur la côte est de Mahé. Le gouvernement est également le principal fournisseur de logements abordables dans le pays par le biais de divers programmes d'aide au logement et de subventions. La rareté des terres sur le continent a entraîné un étalement urbain en particulier dans l'île principale de Mahé, mais en termes de logement, il n'y a pas de bidonvilles identifiables dans le pays.

L'économie des Seychelles dépend largement des services, le tourisme et la pêche qui représentent donc les principaux contributeurs au produit intérieur brut (PIB) en raison des plages et des ressources océaniques du pays. Il a été décrit comme une économie très robuste qui a atteint le statut de revenu élevé en 2015.⁵ Son PIB par habitant en 2020 était de 166 157 Rs (11 425 US\$) avec un taux de croissance annuel de -10.72%.⁶ Cela montre une baisse significative par rapport à 2018, qui était de 238 985 Rs (16 433 US\$).⁷ Le tourisme étant l'un des principaux moteurs de l'économie, les restrictions de voyage accrues imposées par la pandémie de la COVID-19 ont entraîné une réduction des taux de PIB. La Banque centrale des Seychelles a signalé dans son rapport annuel 2020 que la pandémie a fait chuter les entrées de devises du tourisme d'une moyenne quotidienne normale de 43 629 000 Rs (3 000 000 US\$) à environ 14 543 000 Rs (1 000 000 US\$) avant de se stabiliser à une nouvelle moyenne d'environ 2 814 500 Rs (1 500 000 US\$). Selon ce rapport, on estime que les revenus directs du tourisme se sont contractés de 62% en 2020, tandis que ceux des services d'hébergement et de restauration se sont également contractés de 67%. Ceci est très important pour une économie fortement dépendante

CHIFFRES CLÉS

| | |
|--|--|
| Principaux centres urbains | Victoria |
| Taux de change (1er juillet 2021) : 1 USD = [a] 1 \$ PPA = (2020) [b] | 14.54 Rupee Seychelloise (SCR) 7.82 Rupee Seychelloise (SCR) |
| 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] | 98 462 56 661 0.89% 1.64% US\$11 425 39.3% 3.9% n/a 45.90 67 0.80 |
| PIB (USD courants) (2020) [b] Taux de croissance du PIB (2020) [b] Taux d'inflation (2020) [b] Taux d'intérêt débiteur (2018) [b] | US\$1 125 million -10.72% 1.81% 12.60% |
| Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD) [d] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Terme [e] LTV maximale sur un prêt hypothécaire résidentiel Ratio des prêts hypothécaires au PIB Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [d] Nombre de prêts de microfinance en cours (2020) [f] Valeur des prêts de microfinance (USD) (2020) [f] Nombre de prestataires de microfinance (2019) [g] | n/a US\$93.2 million 7-20% 30 années 90% 8.3% 10 9 072 US\$95.2 million 1 |
| Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [g] Nombre de logements formels achevés annuellement [h] Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur officiel ou entrepreneur dans une zone urbaine en unités monétaires locales (2020) [i] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un développeur officiel ou entrepreneur en milieu urbain (2020) [i] Location typique pour la maison nouvellement construite la moins chère (2020) [i] Coût du sac standard de 50 kg de ciment en unités monétaires locales [j] Type de registre des actes : numérique, scanné ou papier (2020) [k] | 25 931 355 1 359 571 SCR 150m ² 39 226 SCR 100 SCR(US\$6.87) Ordinateur/Entièrement numérique |
| Classement de l'indice Doing Business de la Banque Mondiale (2020) [k] Nombre de procédures d'enregistrement de propriété (2020) [k] Temps d'enregistrement de la propriété (2020) [k] Coût d'enregistrement de la propriété en tant que part du prix de la propriété (2020) [k] Score de l'indice de la qualité de l'administration foncière du DBI de la Banque mondiale (0-30) (2020) [k] | 100 4 33 jours 7.00% 21.0 |
| Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement Pourcentage de ménages dirigés par une femme Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles Pourcentage de ménages disposant de services d'assainissement de base Pourcentage de ménages avec électricité | n/a n/a n/a n/a n/a |
| Nombre cumulé de décès dus au COVID pour 100 000 au 1er octobre [l] Pourcentage de la population entièrement vaccinée contre le COVID-19 au 1er octobre [m] | 113.88 72.82% |

NB : Les chiffres sont pour 2021 sauf indication contraire.

| | |
|---|--|
| [a] Xe.com | [g] World Bank Southern Africa: Doing Business 2019 |
| [b] World Bank World Development Indicators | [h] Property Management Corporation |
| [c] Human Development Reports, United Nations Development Programme | [i] Premium Reality |
| [d] Central Bank of Seychelles | [j] Lafarge Cement |
| [e] Ministry of Habitat, Infrastructure and Land Transport | [k] World Bank Ease of Doing Business Indicators |
| [f] International Monetary Fund (IMF) | [l] World Health Organization (WHO) |
| | [m] Johns Hopkins University Coronavirus Resource Center |

des services. La Rs s'est également dépréciée par rapport au US\$, passant d'une moyenne de 14.06 Rs (0.97 US\$) à 18.00 Rs (1.24 US\$) en 2020. Cela a contribué à la hausse du taux d'inflation de 1.7% en 2019 à 3.8% en 2020, le plus élevé depuis 2016.⁸

Pour contenir les effets de la pandémie sur l'économie, le pays a mis en place certaines mesures pour réduire la demande de devises étrangères, réduire les pertes d'emplois et maintenir la sécurité alimentaire. Ces politiques comprenaient une réduction de 25% des remboursements mensuels pour les Seychellois qui avaient des prêts au logement de la *Housing Finance Company*. Cette réduction a commencé en septembre 2020 et devait durer jusqu'en décembre 2021.

Accès au financement

Le secteur financier du pays continue d'être très robuste malgré les défis auxquels l'économie des Seychelles a été confrontée en 2020 à la suite de la COVID-19. Son système financier bien développé est réglementé à la fois par la Banque centrale des Seychelles (CBS) et la *Financial Services Authority* (Autorités des Services Financiers). Les Seychelles comptent neuf banques, dont sept sont considérées comme des banques commerciales à part entière, une banque de développement et une coopérative de crédit. La *Housing Finance Company* (HFC), spécialisée dans les prêts hypothécaires pour le financement de l'habitat, opère également sous la réglementation de la CBS ainsi que de 25 bureaux de change agréés. Le budget 2021 a confirmé l'engagement du gouvernement à poursuivre le projet de logement 24-24-24 dans le cadre d'une allocation budgétaire de 120 millions de Rs (8.25 millions US\$).⁹

En 2018, le secteur bancaire aux Seychelles était bien capitalisé et la plupart des banques étaient rentables avec des risques de défaillance bien contenus.¹⁰ Le marché de change a cependant été fortement impacté par la pandémie en raison des restrictions de voyages car les ressources en devises du pays dépendent principalement du tourisme.

En termes de financement du logement, il existe 10 fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels aux Seychelles avec des taux d'intérêt allant de 7% à 20%.¹¹ Même si les taux d'intérêt sur les prêts au logement n'ont pas été réduits en 2020 en raison de la pandémie, HFC a réduit les remboursements mensuels de 25% à partir de décembre 2020, cela devait durer jusqu'en décembre 2021.

La *Housing Finance Company* est le plus grand fournisseur de prêts hypothécaires. Il s'agit d'une société détenue à 100% par l'État qui accorde des prêts hypothécaires aux Seychellois pour l'achat de terrains, la construction de maisons et l'amélioration des maisons. HFC dispose de six programmes, à savoir : prêt au logement complet (HL), 2^e programme de prêt au logement (2^e HLS), programme d'extension de maison (*Hse. Ext.*), prêt d'amélioration de l'habitat (HIL), prêt de terrain et prêt de terrain et de maison.¹² L'objectif du HL est de construire une nouvelle maison et pour être éligible, le demandeur doit être propriétaire unique ou copropriétaire d'un terrain et ne doit pas être retraité. La durée maximale du prêt dans le cadre de ce programme est de 30 ans en fonction de l'âge du demandeur, tandis que le montant maximum du prêt est de 500 000 Rs (34 379.15 US\$) en fonction de la durabilité et de l'âge du demandeur.¹³ Deuxième (2^e) HLS est pour la construction d'une deuxième maison, qui doit être une nouvelle construction. Le montant maximum du prêt dans le cadre de ce programme est de 175 000 Rs (12 033.28 US\$) avec une durée maximale de prêt de 30 ans en fonction de l'âge du demandeur.¹⁴ Le demandeur dans le cadre de ce régime doit cependant avoir l'autorisation de construire du propriétaire de la propriété et la superficie du plan de la maison doit être de 55 à 60m².¹⁵ Le programme d'extension de maison est destiné à la construction d'une chambre et d'une salle de bain uniquement. La durée du prêt et les taux d'intérêt sont déterminés par HFC et le montant maximum du prêt est de 75 000 Rs (5 157.12 US\$) avec une taille ne dépassant pas 20m².¹⁶ Le HIL, quant à lui, est destiné aux travaux d'entretien et de rénovation mineurs avec un montant de prêt maximum de 50 000 Rs (3 438.08 US\$) en fonction de l'âge du demandeur pour une durée de prêt fixe de 5 ans.¹⁷ Le remboursement mensuel pour HIL est compris entre 1 000 Rs (68.76 US\$) et 1 100 Rs (75.64 US\$).¹⁸ Le prêt foncier est également destiné à l'achat d'un terrain auprès du gouvernement ou d'un particulier et le demandeur doit avoir une promesse de vente. Le prêt maximum est de 150 000 Rs (10 314.24 US\$) et les prêts sont proposés à un taux d'intérêt de 11%.¹⁹ Le prêt *Terrain et Maison* est destiné à l'achat d'un bien existant et proposé pour une durée maximale de 30 ans. Le demandeur doit avoir une promesse de vente et le montant maximum du prêt est de 500 000Rs (34 380.80 US\$) sous réserve de la durabilité du prêt du demandeur et de la valeur de la propriété.²⁰

À la fin de 2020, la valeur des hypothèques (y compris les hypothèques commerciales) aux Seychelles était de 9 318 080 US\$.²¹ Cette valeur est le résultat d'une augmentation de 14% de l'avancement des prêts hypothécaires, les 3^e avances de crédit les plus élevées du pays en 2020.²² La valeur des prêts non performants (NPL) était équivalente à 4 162 780.03 Rs (286 239.43 US\$) en 2019, ce qui représente environ 3.07% du taux de prêts non performants (NPL).²³

Informalité urbaine

Environ 57.55% de la population des Seychelles vivent dans des zones urbaines. Sa capitale, Victoria, située sur Mahé, l'île principale, est la plus peuplée et enregistre environ 90% de la population urbaine. Le chiffre devrait continuer à augmenter régulièrement compte tenu du taux de croissance urbaine de 1.60 tel qu'évalué par la Banque mondiale en 2020. Le pays est cependant contraint par la rareté des terres pour lui permettre de répondre à la demande croissante de terres, de logements et d'infrastructures d'accompagnement.

Pour relever ces défis d'urbanisation, le gouvernement continue d'intensifier la remise en état des zones de palétuviers sur les îles pour des terres supplémentaires. Au fil des ans, de vastes zones ont été récupérées sur la côte est de l'île de Mahé.

En termes d'accès à l'eau, environ 96.25% de la population a eu accès à de l'eau potable depuis 2014. Au cours de la même année, l'accès à l'assainissement de base dans le pays était de 100%. Le pays est cependant confronté à un problème éminent de pénurie d'eau en raison de l'irrégularité des précipitations et du changement climatique. L'île a cependant mis en place quatre usines de dessalement dont deux desservant le Mahé, une à Praslin et une autre à La Digue pour enrayer d'éventuelles pénuries futures.

Les Seychelles n'ont actuellement aucun acteur du secteur de la microfinance. Le pays a été classé 100^e au niveau mondial en 2020 par le classement de la Banque mondiale sur la facilité de faire des affaires avec un score de 61.7 sur 100.²⁴ En termes de facilité d'obtention de crédit, le pays se classe 144^e avec un score de 35 sur 100. Cela montre à quel point il est difficile pour les Seychellois d'accéder au crédit sur le marché financier.

Caractère abordable

Le ratio prêt/valeur des prêts hypothécaires aux Seychelles représente jusqu'à 40% des revenus des ménages.²⁵

La société publique de financement du logement (HFC) est le plus grand fournisseur de financement du logement qui a alloué plus de 90% de tous les prêts au logement dans le pays.²⁶ Les six schémas de prêts du HFC permettent jusqu'à 70% des Seychellois²⁷ de graver les échelons de la propriété en fonction de leurs revenus et de leur situation. Afin d'élargir la fourchette pour atteindre l'abordabilité, le HFC accepte un acompte minimum de 10% via un plan d'épargne logement pour permettre aux Seychellois de se qualifier pour les maisons construites par le gouvernement. La société offre en outre la possibilité aux candidats qui ne sont pas en mesure d'augmenter l'acompte de 10% de démontrer leur capacité à s'engager à économiser 10% de leurs revenus mensuels afin de pouvoir prétendre aux propriétés subventionnées. En 2014, le gouvernement a introduit le *Smart Subsidy Scheme* (Régime de subvention intelligent) pour promouvoir une plus grande opportunité pour les prêteurs du secteur privé d'accéder aux groupes à revenu moyen supérieur aux groupes à revenu supérieur tandis que HFC se concentre sur son mandat de développement pour couvrir les groupes à faible revenu.²⁸ Ce programme a permis aux primo-accédants du groupe cible d'acheter ou de construire un logement résidentiel d'une valeur supérieure à la valeur qu'ils auraient pu se permettre sans la subvention.

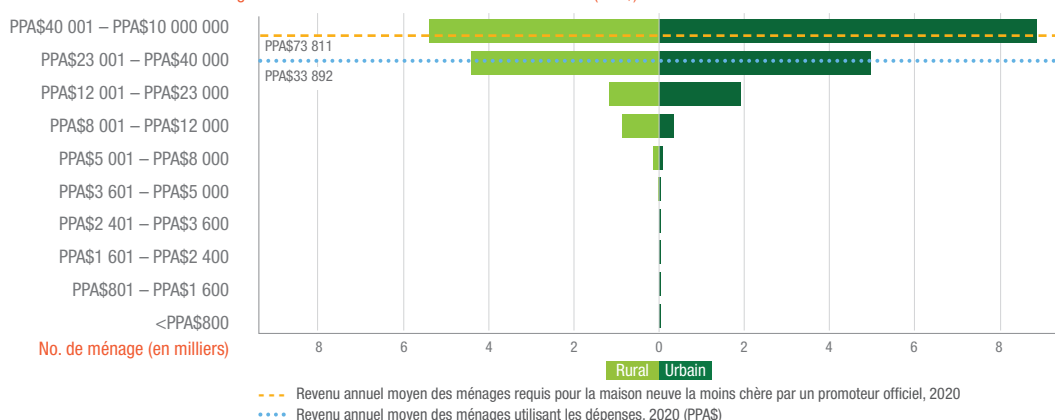
D'autres programmes d'aide au logement sont proposés, notamment le programme de logement social et les condominiums. Alors que les logements sociaux s'adressent aux primo-accédants, les copropriétés s'adressent aux particuliers professionnels et semi-professionnels qui peuvent avoir les moyens d'acheter un logement ou de maintenir les prêts aux taux d'intérêt commerciaux. Les cotisations du demandeur d'au moins 24 mois sont obligatoires pour l'éligibilité au régime de logement social.²⁹

Offre de logement

En 2014, le gouvernement des Seychelles a introduit des programmes de subventions au logement pour accroître l'accès à la construction abordable et faciliter l'accès à la propriété à un secteur ciblé de la population.³⁰ La politique

LES SEYCHELLES

Profil Annuel de Revenu des Ménages Urbains et Ruraux basé sur leur consommation (PPAS)



| | |
|--|-------------------------|
| Population: | 98 462 |
| Taux d'urbanisation: | 1.60% |
| Coût de la maison nouvellement construite la moins chère : | 1 359 571 SCR |
| Prix de la maison PPA\$ | PPA\$173 763 |
| Foyers urbains pouvant acheter cette maison avec financement : | 54.81% |
| 1 PPA\$ | 7.82 Rupee Seychelloise |

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

était principalement pour les premiers acheteurs d'obtenir une aide du gouvernement par le biais d'allocations de fonds qui ont été versées aux institutions financières à verser sous forme de subventions de logement aux candidats qualifiés.³¹ Les citoyens seychellois qui sont pleinement employés ou indépendants avec des revenus inférieurs à 20 000 Rs (1 375.23 US\$) peuvent prétendre à l'aide au logement. Le gouvernement a cependant révisé la politique en 2020 pour s'adapter aux changements des coûts de construction et pour permettre à plus de Seychellois de bénéficier du régime. L'un de ces examens est la modification du taux de subvention forfaitaire de 7 500 Rs (515.71 US\$) par m² qui s'appliquait à Mahé, Praslin et La Digue, les trois îles principales, à des taux variables en raison des différences de taux de construction entre les îles. Les tarifs révisés étaient de 7 500 Rs (515.71 US\$) par m² à 8 500 Rs (584.47 US\$) par m² pour Mahé, jusqu'à 9 500 Rs (653.23 US\$) par m² pour Praslin et, jusqu'à 12 500 Rs (859.52 US\$) par m² pour La Digue.³² Une autre révision pertinente a été l'augmentation du revenu individuel éligible de 5 999 Rs (412.50 US\$) à 8 555 Rs (588.26 US\$) afin de permettre à davantage de Seychellois de bénéficier du régime. Le recensement de la population et du logement en 2010 a montré qu'environ 70% des ménages aux Seychelles sont occupés par leur propriétaire et qu'une moyenne de 11% ont été loués au gouvernement.³³

En 2017, le gouvernement a lancé un plan de construction de 24 maisons dans 24 districts en 24 mois, appelé 24-24-24. Fin 2020, 326 des 576 maisons (environ 56.60%) avaient été livrées et attribuées à 340 ménages.³⁴ Le budget 2021 a annoncé la poursuite du projet de construction de logements 24-24-24 avec une allocation de 120 000 000 Rs (8 251 392.42 US\$).³⁵ Au total, 355 maisons sont construites chaque année, comme l'a rapporté la *Property Management Corporation* (PMC) en 2019.³⁶

Les maisons aux Seychelles sont construites avec des pierres, des blocs et du bois. Environ 85% des maisons du pays sont faites de pierres et de blocs tandis que les 15% restants sont construits en bois. Les maisons individuelles de plain-pied sont les types de logements les plus courants dans le pays avec une moyenne de 4 personnes par logement.³⁷

En raison de la disponibilité limitée de terrains pour davantage de réseaux routiers, un système d'infrastructure de transport plus innovant et plus pratique a été adopté pour faire face à l'étalement urbain. L'infrastructure intègre des systèmes de transport public terrestre et maritime de masse plus efficaces dans les développements récents.³⁸

Le marché de l'immobilier

Le marché immobilier aux Seychelles se caractérise à la fois par la construction par le gouvernement et par le secteur privé. Le secteur privé se concentre davantage sur la construction pour les revenus moyens supérieurs aux revenus supérieurs, tandis que le gouvernement se concentre sur la fourniture de logements subventionnés pour les groupes à revenus inférieurs à moyens inférieurs. Le logement social reste donc une option pour ceux qui en ont besoin. La propriété résidentielle nouvellement construite la moins chère dans les Seychelles, en zones urbaines, avec une superficie de 170m² était de 3 900 000 Rs

(268 170.25 US\$), soit une valeur de 1 577.47 US\$ par m².³⁹ En règle générale, le prix des propriétés résidentielles à vendre aux Seychelles était compris entre 3 000 et 4 500 US\$ par m² en 2020.⁴⁰ Les valeurs locatives des propriétés sont également relativement élevées, car une propriété d'une superficie d'environ 150m² se loue généralement pour environ 12 352 Rs.⁴¹

Les marchés fonciers et immobiliers sont formels et les transactions se déroulent dans le cadre de processus d'enregistrement formels.⁴² Même s'il existe à la fois des tenures franches et des tenures à bail aux Seychelles, les terres sont principalement louées pour 60 à 99 ans. Le marché immobilier du pays attire de nombreux investisseurs étrangers, en particulier dans les nouveaux développements tels que *Eden Island*, *Desroches* et *ZillPasyon*. Les non-résidents sont toutefois tenus de demander l'approbation des ministres du Cabinet pour pouvoir acheter une propriété dans le pays. En 2019, seuls 10 agents immobiliers étaient autorisés à opérer dans le pays, de nombreux autres n'étant pas agréés mais opéraient en tant qu'agents locaux.⁴³

Aux Seychelles, l'enregistrement se fait soit par l'enregistrement des actes, soit par l'enregistrement des titres. L'enregistrement du titre est plus prédominant, surtout à Mahé. Avec un score de 70,8 sur 100, la facilité d'enregistrement de la propriété est classée au 65^e rang par la Banque mondiale sur la facilité de faire des affaires 2020, ce qui montre un processus d'enregistrement assez efficace par rapport à certains autres pays africains. Un système électronique est utilisé pour enregistrer les limites, vérifier les plans et fournir les dossiers cadastraux.⁴⁴ Il faut en moyenne 33 jours pour terminer l'enregistrement de la propriété. La facilité de traiter les permis de construire a été classée 106 au niveau mondial, avec une note de 67,3 sur 100.⁴⁵

Politique et législation

Le Ministère de l'Habitat, des Infrastructures et des Transports terrestres (MHILT), également connu sous le nom de Ministère de l'Utilisation des terres et du Logement, dirige la structuration et la mise en œuvre de la politique aux Seychelles. Par l'intermédiaire de ce ministère, le gouvernement a des politiques qui réglementent l'attribution des terres et le logement ainsi que les procédures de planification. En 2018, le gouvernement a institué la politique de vente des terres de l'État et de la banque foncière pour rendre le processus de gestion des terres durable et les demandes plus transparentes.⁴⁶ En vertu de la nouvelle politique, les demandeurs de terres sont tenus de satisfaire à 10 exigences de pré-qualification avant de pouvoir prétendre à l'attribution de terres par l'État. Il s'agit notamment d'être un Seychellois de plus de 18 ans qui n'a pas de bien immobilier, n'a jamais bénéficié d'une aide au logement et a un emploi stable avec un revenu net ou un revenu net combiné d'au moins 15 000 Rs (1 031.42 US\$). Le demandeur doit être domicilié aux Seychelles pendant une période continue de trois ans et doit fournir la preuve qu'il est éligible pour une somme hypothécaire minimale de 800 000 Rs (55 010 US\$). Pour les acquisitions par des non-Seychellois, la loi *Seychelles Investments Act 31* de 2010 offre une protection aux investisseurs immobiliers même si elle restreint certains avantages économiques pour les investisseurs nationaux. Les non-Seychellois ne peuvent acquérir un intérêt à bail que sur des terres appartenant à l'État aux Seychelles.⁴⁷

Dans le cadre du MLUH, siège la *Property Management Corporation* qui est directement responsable de la fourniture équitable de logements au peuple seychellois par la vente, la location ou la location d'appartements et de maisons, l'exécution de fonctions de gestion et d'entretien des biens pour le compte du gouvernement et, la fourniture de services publics services de location d'appartements et de maisons.⁴⁸ Ces fonctions sont exercées conformément aux directives du gouvernement.

Les principales lois qui régissent le secteur des terres et du logement dans le pays sont la loi sur les condominiums, la loi sur les ventes judiciaires de biens immobiliers, la loi sur les restrictions au transfert de biens immobiliers, la loi sur l'enregistrement des terres et la loi sur les hypothèques et l'enregistrement. En 2020, le gouvernement a annoncé la nouvelle politique d'échange de propriétés qui devait commencer le 1^{er} août 2020.⁴⁹ Cette politique vise à permettre l'échange de propriétés appartenant à l'État ou à des particuliers. Même si l'échange de propriété existait, la politique a été créée pour rationaliser et formaliser les processus et procédures pour entreprendre des échanges de propriété.

L'aménagement du territoire aux Seychelles est réglementé par l'Autorité de planification des Seychelles et est guidé par la loi de 197 sur la planification urbaine et rurale, la loi sur la remise en état des terres (Cap. 106), la Loi sur les monuments nationaux (Cap. 140) et le Code civil de Loi sur les Seychelles de 1976.⁵⁰

Opportunités

Compte tenu de la demande de logements aux Seychelles et des investissements limités réalisés par le gouvernement dans le secteur du logement, il existe des opportunités d'investissement dans le logement par le secteur privé. En 2018, la Banque africaine de développement a recommandé que le gouvernement envisage l'utilisation de partenariats public-privé pour réduire le fardeau de la fourniture de logements qui pèse sur lui.⁵¹ Cela indique en outre une opportunité pour le secteur privé d'investir dans la résolution des besoins existants. Cette opportunité est encore renforcée par la vision du gouvernement de se concentrer sur le logement social tout en offrant l'environnement pertinent aux investisseurs privés pour construire. Cette approche permettra également de répondre aux besoins de la moyenne des ménages se situant dans la tranche de revenu moyen supérieure à supérieur.

Données sur le financement du logement

Des informations et des bulletins sur le secteur financier sont publiés mensuellement et annuellement par la Banque centrale des Seychelles, le Ministère des Finances et la *Financial Services Authority*. Les données sur le financement du logement sont publiées par le Ministère de l'Habitat, des Infrastructures et des Transports terrestres, le Bureau national des statistiques et la Société de gestion immobilière au fur et à mesure qu'ils mènent des enquêtes et des rapports sont disponibles. Les informations sont généralement publiées en ligne sur les sites Internet des institutions responsables.

Les institutions gouvernementales sont donc la principale source d'informations sur le financement du logement et le secteur financier aux Seychelles.

Sources supplémentaires

Banque mondiale (2020). Données : Population, total – Seychelles. <https://data.worldbank.org/indicator/SH.H2O.BASW.ZS?locations=SC> (Consulté le 29 Aout 2021). Pg. 1.

Banque mondiale (2020). Données : Population, total – Seychelles. <https://data.worldbank.org/indicator/SH.STA.SMSS.ZS?locations=SC> (Consulté le 29 Aout 2021). Pg. 1.

Sites web

Banque centrale des Seychelles www.cbs.sc/

Bureau national des statistiques des Seychelles www.nbs.gov.sc

Autorité des services financiers des Seychelles www.fsaseychelles.sc

Autorité de planification des Seychelles www.spa.gov.sc/

Ministère de l'Habitat, des Infrastructures et des Transports Terrestres

www.luh.gov.sc/

Ministère des Finances, du Commerce, de l'Investissement et de la Planification

Economique www.finance.gov.sc/

Société de gestion immobilière www.pmc.sc

- 1 World Bank (2020). Data: Population, total – Seychelles. <https://data.worldbank.org/indicator/SPPOP.TOTL?locations=SC> (Consulté le 6 août 2021). Pg. 1.
- 2 World Bank (2020). Data: Population, total – Seychelles. <https://data.worldbank.org/indicator/SPPOP.TOTL?locations=SC> (Consulté le 6 août 2021). Pg. 1.
- 3 World Bank (2020). Data: Population, total – Seychelles. <https://data.worldbank.org/indicator/SPPOP.TOTL?locations=SC> (Consulté le 6 août 2021). Pg. 1.
- 4 Vuksanovic, Z. (year?). Ile Perseverance, new town in Seychelles – Innovative way of avoiding urban sprawl 44th ISOCARP Congress 2008. http://www.isocarp.net/data/case_studies/1133.pdf (Consulté le 7 septembre 2021). Pg. 1.
- 5 World Bank (2020). Data: GNI per capita, Atlas method (current US\$) – Seychelles. <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GNP.CA.PC.D?locations=SC> (Consulté le 6 août 2021). Pg. 1.
- 6 World Bank (2020). Data: GNI per capita, Atlas method (current US\$) – Seychelles. <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GNP.CA.PC.D?locations=SC> (Consulté le 6 août 2021). Pg. 1.
- 7 World Bank (2020). Data: GNI per capita, Atlas method (current US\$) – Seychelles. <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GNP.CA.PC.D?locations=SC> (Consulté le 6 août 2021). Pg. 1.
- 8 Central Bank of Seychelles (2021). Annual Report 2020. <https://www.cbs.sc/Downloads/publications/Annual%20Report%202020.pdf> (Consulté le 02 août 2021). Pg. 28.
- 9 Minister of Finance, Trade, Investment and Economic Planning (2020) Seychelles Government Budget for the Fiscal Year 2021. http://www.finance.gov.sc/uploads/national_budget/BUDGET%202021%20Speech.pdf (Consulté le 15 août 2021). Pg. 20.
- 10 Temesgen, T. (2018). Seychelles: 2018 African Economic Outlook. African Development Bank Group. https://www.afdb.org/fileadmin/uploads/afdb/Documents/GenericDocuments/country_notes/Seychelles_count_ry_note.pdf (Consulté le 27 août 2021). Pg. 6.
- 11 Numbeo (2020). Property prices in Seychelles. https://www.numbeo.com/property-investment/country_result.jsp?country=Seychelles (Consulté le 3 août 2021). Pg. 1.
- 12 Ministry of Habitat, Infrastructure and Land Transport (2012). Housing and Loans Unit. <http://www.luh.gov.sc/default.aspx?ArticleId=81> (Consulté le 12 août 2021). Pg. 1.
- 13 Ministry of Habitat, Infrastructure and Land Transport (2012). Housing and Loans Unit. <http://www.luh.gov.sc/default.aspx?PageId=7> (Consulté le 12 août 2021). Pg. 1.
- 14 Ministry of Habitat, Infrastructure and Land Transport (2012). Housing and Loans Unit. <http://www.luh.gov.sc/default.aspx?PageId=7> (Consulté le 12 août 2021). Pg. 1.
- 15 Ministry of Habitat, Infrastructure and Land Transport (2012). Housing and Loans Unit. <http://www.luh.gov.sc/default.aspx?PageId=7> (Consulté le 12 août 2021). Pg. 1.
- 16 Ministry of Habitat, Infrastructure and Land Transport (2012). Housing and Loans Unit. <http://www.luh.gov.sc/default.aspx?PageId=7> (Consulté le 12 août 2021). Pg. 1.
- 17 Ministry of Habitat, Infrastructure and Land Transport (2012). Housing and Loans Unit. <http://www.luh.gov.sc/default.aspx?PageId=7> (Consulté le 12 août 2021). Pg. 1.
- 18 Ministry of Habitat, Infrastructure and Land Transport (2012). Housing and Loans Unit. <http://www.luh.gov.sc/default.aspx?PageId=7> (Consulté le 12 août 2021). Pg. 1.
- 19 Ministry of Habitat, Infrastructure and Land Transport (2012). Housing and Loans Unit. <http://www.luh.gov.sc/default.aspx?PageId=7> (Consulté le 12 août 2021). Pg. 1.
- 20 Ministry of Habitat, Infrastructure and Land Transport (2012). Housing and Loans Unit. <http://www.luh.gov.sc/default.aspx?PageId=7> (Consulté le 12 août 2021). Pg. 1.
- 21 Central Bank of Seychelles (2021). Annual Report 2020. <https://www.cbs.sc/Downloads/publications/Annual%20Report%202020.pdf> (Consulté le 02 août 2021). Pg. 6.
- 22 Central Bank of Seychelles (2020). Financial Surveillance Report 2019. <https://www.cbs.sc/Downloads/publications/Financial%20Surveillance%20Report%202019.pdf> (Consulté le 8 août 2021). Pg. 53.
- 23 Central Bank of Seychelles (2020). Financial Surveillance Report 2019. <https://www.cbs.sc/Downloads/publications/Financial%20Surveillance%20Report%202019.pdf> (Consulté le 8 août 2021). Pg. 1.
- 24 World Bank (2020). Doing Business 2020. Seychelles. <https://www.doingbusiness.org/en/custom-query> (Consulté le 12 août 2021). Pg. 1.
- 25 Ministry of Habitat, Infrastructure and Land Transport (2012). Housing and Loans Unit. <http://www.luh.gov.sc/default.aspx?ArticleId=81> (Consulté le 12 août 2021). Pg. 1.
- 26 First Initiative (2015). SEYCHELLES: Shifting the Role of State in Housing Finance. <https://www.firstinitiative.org/stories/seychelles-shifting-role-state-housing-finance> (Consulté le 18 août 2021). Pg. 1.
- 27 First Initiative (2015). SEYCHELLES: Shifting the Role of State in Housing Finance. <https://www.firstinitiative.org/stories/seychelles-shifting-role-state-housing-finance> (Consulté le 18 août 2021). Pg. 1.
- 28 First Initiative (2015). SEYCHELLES: Shifting the Role of State in Housing Finance. <https://www.firstinitiative.org/stories/seychelles-shifting-role-state-housing-finance> (Consulté le 18 août 2021). Pg. 1.
- 29 Ministry of Habitat, Infrastructure and Land Transport (2012). Housing and Loans Unit. <http://www.luh.gov.sc/default.aspx?PageId=6> (Consulté le 12 août 2021). Pg. 1.
- 30 Minister of Finance, Trade, Investment and Economic Planning (2020). Seychelles Government Budget for the Fiscal Year 2021. http://www.finance.gov.sc/uploads/national_budget/BUDGET%202021%20Speech.pdf (Consulté le 15 août 2021). Pg. 20.
- 31 Seychelles Nations (2014). Housing Finance Subsidy Scheme operational from 31 January 2014. First-time home buyers to get financial help. <https://www.nation.sc/archive/240535/housing-finance-subsidy-scheme-operational> (Consulté le 30 août 2021). Pg. 1.
- 32 Minister of Finance, Trade, Investment and Economic Planning (2020). Seychelles Government Budget for the Fiscal Year 2021. http://www.finance.gov.sc/uploads/national_budget/BUDGET%202021%20Speech.pdf (Consulté le 15 août 2021). Pg. 20.
- 33 National Bureau of Statistic (2012). Population and housing census 2010. <https://www.nbs.gov.sc/downloads/other-publications/other/population-and-housing-census-2010-report> (Consulté le 1 août 2021). Pg. 55.
- 34 Minister of Finance, Trade, Investment and Economic Planning (2020) Seychelles Government Budget for the Fiscal Year 2020. Theme: Equitable Outcomes-Shared Prosperity. http://www.finance.gov.sc/uploads/national_budget/BUDGET_SPEECH_FOR_FISCAL_YEAR_2020.pdf (Consulté le 2 août 2021). Pg. 10.
- 35 Minister of Finance, Trade, Investment and Economic Planning (2020) Seychelles Government Budget for the Fiscal Year 2021. http://www.finance.gov.sc/uploads/national_budget/BUDGET%202021%20Speech.pdf (Consulté le 15 août 2021). Pg. 13.
- 36 Property Management Corporation. Annual Report 2019. <http://www.pmc.sc/files/pmc-annual-report2019.pdf> (Consulté le 2 août 2021).
- 37 Vuksanovic, Z. (year?). Ile Perseverance, new town in Seychelles – Innovative way of avoiding urban sprawl 44th ISOCARP Congress 2008. http://www.isocarp.net/data/case_studies/1133.pdf (Consulté le 7 septembre 2021). Pg. 1.
- 38 Department of Economic Planning, Ministry of Finance, Trade, Investments and Economic Planning (2019). Seychelles Vision 2033. URL? (Consulté le 12 août 2021). Pg. 42.
- 39 Myproperty.com. <https://www.mypropertyseychelles.com/property/house-for-sale-at-barbarons-mahe/> (Consulté le 19 août 2021).
- 40 Nazaars Realty (2020). Seychelles Real Estate Market: Pros and Cons. <http://nazaarsrealty.com/post61> (Consulté le 10 août 2021). Pg. 1.
- 41 Nazaars Realty (2020). Seychelles Real Estate Market: Pros and Cons. <http://nazaarsrealty.com/post61> (Consulté le 10 août 2021). Pg. 1.
- 42 Olima, W.H.A (2009). Property Taxation in Anglophone East Africa: Case Study of Seychelles. Lincoln Institute of Land Policy Working Paper. https://www.lincolninstitute.edu/sites/default/files/pubfiles/1801_1029_Seychelles%20Report.pdf (Consulté le 24 août 2021). Pg. 4.
- 43 Daniel L. (2019). Seychelles reviewing framework for real estate transactions in bid to prevent shady sales. <http://www.seychellesnewsagency.com/articles/1550/Seychelles+reviewing+framework+for+real+estate+transactions+in+bid+to+prevent+shady+sales>. Pg. 1. (Consulté le 25 août 2021).
- 44 World Bank (2020). Doing Business 2020. Seychelles. <http://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/s/seychelles/SYC.pdf> (Consulté le 26 août 2021). Pg. 26.
- 45 World Bank (2020). Doing Business 2020. Seychelles <https://www.doingbusiness.org/en/custom-query> (Consulté le 12 août 2021). Pg. 1.
- 46 Ministry of Habitat, Infrastructure and Land Transport (2018). Land and Survey Department. Sale of State Land and Land Bank Policy. http://www.luh.gov.sc/Files/Doc/Sale%20of%20State%20Land%20and%20Land%20Bank%20policy_14%20AUG%202018.pdf (Consulté le 15 août 2021). Pg. 3.
- 47 Ministry of Habitat, Infrastructure and Land Transport (2014). Policy on Land Ownership by Non-Seychellois. <http://www.luh.gov.sc/default.aspx?ArticleId=78> (Consulté le 16 août 2021). Pg. 1.
- 48 Property Management Corporation (2008). Our mandate. <https://www.pmc.sc/> (Consulté le 16 août 2021). Pg. 1.
- 49 Nation Seychelles (2020). New property exchange policy for houses, land applicable as of août 1. 13 July 2020. <http://www.nation.sc/articles/5374/new-property-exchange-policy-for-houses-land-applicable-as-of-aout-1> (Consulté le 10 août 2020). Pg. 1.
- 50 Seychelles Planning Authority. Legislation. <http://www.spa.gov.sc/planning-system/legislation> (Consulté le 6 août 2020). Pg. 1.
- 51 Temesgen, T. (2018). Seychelles: 2018 African Economic Outlook. African Development Bank Group https://www.afdb.org/fileadmin/uploads/afdb/Documents/GenericDocuments/country_notes/Seychelles_count_ry_note.pdf (Consulté le 27 août 2021). pp. 9-10.