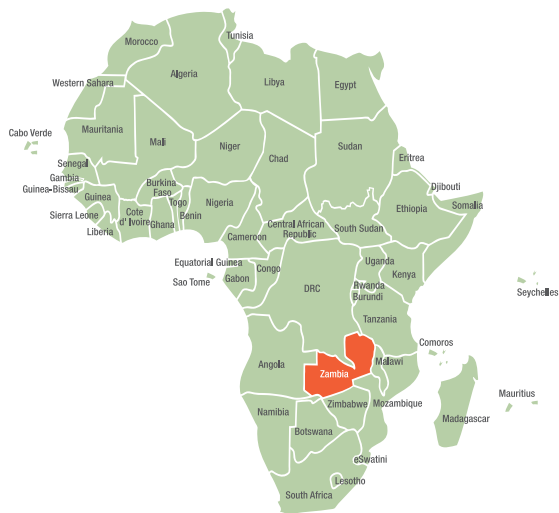


# Zambie

Gilbert Siame



## Vue d'ensemble

La Zambie, comme de nombreux autres pays en développement, continue de faire face à des niveaux d'urbanisation sans précédent, en particulier dans les épicentres urbains de Lusaka et des villes de la ceinture de cuivre. En 2021, la population de la Zambie était estimée à environ 18.38 millions de personnes avec un taux de croissance de 2.93% et une densité d'environ 25.45km<sup>2</sup>.<sup>1</sup> Actuellement, 40% de la population de la Zambie réside dans des zones urbaines et environ 70% de cette population vit dans des quartiers informels caractérisés par d'importants problèmes sociaux, économiques et environnementaux.<sup>2</sup> L'accès à un logement abordable continue d'être un problème préoccupant pour la plupart des Zambiens, en particulier les ménages urbains pauvres et vulnérables qui n'ont pas les moyens d'investir dans un logement décent, ni d'accéder au crédit ou aux hypothèques pour répondre à leurs besoins en matière de logement. Par conséquent, cette situation a entraîné la croissance et la prolifération des établissements informels. À l'heure actuelle, le déficit de logements de la Zambie est estimé à 1.5 million d'unités et devrait passer à 3 millions d'unités de logement d'ici 2030 si aucun effort ciblé n'est fait pour relever ce défi du logement.<sup>3</sup>

Au fil des ans, l'économie de la Zambie n'a cessé de croître. Entre 2000 et 2014, le taux de croissance annuel du produit intérieur brut (PIB) réel était en moyenne de 6.8%. Le taux de croissance du PIB a ralenti à 3.1% par an entre 2015 et 2019, principalement en raison de la baisse des prix du cuivre et de la baisse de la production agricole et de la production d'énergie hydroélectrique.<sup>4</sup> En 2020, l'économie de la Zambie est tombée dans une profonde récession en raison de l'impact négatif de la pandémie de la COVID-19. Le PIB réel a chuté d'environ 4.9% en 2020, après avoir augmenté de 4% en 2018 et de 1.9% en 2019. La contraction de la production est le résultat d'une détérioration sans précédent dans tous les secteurs clés de l'économie. Même avant la pandémie, l'économie connaissait de sérieux défis macroéconomiques, comme une inflation élevée qui a atteint 22.4% en février 2021,<sup>5</sup> des déficits budgétaires croissants, des niveaux d'endettement insoutenables, de faibles réserves internationales et des conditions de liquidité difficiles.

## Accès au financement

Le taux d'intérêt des prêts de la Zambie s'élève actuellement à environ 9.5%<sup>6</sup> avec des taux hypothécaires généralement d'environ 34% sur une période de 20 ans.<sup>7</sup> La monnaie locale depuis janvier 2020 s'est dépréciée par

## CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Lusaka, Litwe, Ndola, Livingstone
Taux de change (1er juillet 2021) : 1 USD = [a] 1 \$ PPA = (2020) [b]	22.67 Kwacha Zambien (ZMW) 5.59 Kwacha Zambien (ZMW)
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]	18 383 956   8 204 576 2.89%   4.14% US\$1 051 19.7% 7.8% 8.8% 69 146   0.58
PIB (USD courants) (2020) [b] Taux de croissance du PIB (2020) [b] Taux d'inflation (2020) [b] Taux d'intérêt débiteur (2020) [b]	US\$19 320 million -3.02% 15.73% 9.48%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours (2020) [d] Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD) (2020) [d] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur   Terme [e] LTV maximale sur un prêt hypothécaire résidentiel [f] Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2020) Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [d] Nombre de prêts de microfinance en cours [d] Valeur des prêts de microfinance (USD) [d] Nombre de prestataires de microfinance [d]	10 436 US\$1 418 million 25-35%   25 années 80% 6.15% 12 10 915 261 US\$11.18 million 116
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [g] 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 [h] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un développeur officiel ou entrepreneur en milieu urbain [h] Location typique pour la maison nouvellement construite la moins chère [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] 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]	200 000 n/a 575 000 ZMW 75m <sup>2</sup> 1 500 ZMW 145 ZMW (US\$6.40) Papier 85 6 45 jours 9.5% 7.0
Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2018) [l] Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2018) [l] Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [m] Pourcentage de ménages disposant de services d'assainissement de base (2018) [l] Pourcentage de ménages avec électricité(2018) [l]	34.8% 26.8% 54.6% 30.2% 34.2%
Nombre cumulé de décès dus au COVID pour 100 000 au 1er octobre [n] Pourcentage de la population entièrement vaccinée contre le COVID-19 au 1er octobre [o]	19.84 2.24%

NB : Les chiffres sont pour 2021 sauf indication contraire.

Member organisations of African Union for Housing Finance (AUHF):  
Zambia National Building Society

[a] Xe.com	[j] Pam Golding Zambia
[b] World Bank World Development Indicators	[k] Lafarge
[c] Human Development Reports, United Nations Development Programme	[l] World Bank Ease of Doing Business Indicators
[d] Bank of Zambia	[m] Demographic and Health Surveys, USAID
[e] Standard Chartered Bank	[n] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)
[f] ABSA	[o] World Health Organization (WHO)
[g] Land-links.org	[p] Johns Hopkins University Coronavirus Resource Center
[h] Zambia National Building Society	

rapport aux principales devises telles que le dollar, passant d'environ 14 ZK pour 1 US\$ à environ 22.61 ZK pour 1 US\$ en juillet 2021. En août 2021, l'échange a fortement chuté avec le ZK s'appréciant de plus de 60% et se négociant actuellement à environ 16.10 ZK pour 1 US\$.<sup>8</sup> Le 24 août 2021, Son Excellence Hakainde Hichilema a prêté serment en tant que 7<sup>e</sup> président républicain de la Zambie. Suite à la transition en

douceur de la 7<sup>e</sup> République, la monnaie locale ZK s'est considérablement appréciée par rapport aux principales devises. Le 1<sup>er</sup> juillet 2021, le ZK s'échangeait à 22.61 ZK / 1 US\$ et le 1<sup>er</sup> septembre 2021, il se négociait à 15.97 ZK / 1 US\$.<sup>9</sup>

La performance et la situation financières globales du secteur bancaire sont restées satisfaisantes en 2020 grâce à des fonds propres adéquats, à des résultats satisfaisants et à une amélioration des conditions de liquidité. Ceci malgré la faiblesse de l'environnement macroéconomique, aggravée par les effets négatifs de la COVID-19 qui ont nui à la qualité et à la rentabilité des actifs.<sup>10</sup> Le nombre de banques commerciales agréées reste inchangé à dix-huit.<sup>11</sup> Neuf de ces banques sont des filiales de banques étrangères, cinq sont des banques privées locales et quatre appartiennent en partie au gouvernement de la République de Zambie. Le nombre d'institutions financières non bancaires agréées (IFNB) a été réduit à 116 en 2020 contre 119 en 2019, les annulations d'agrément ayant dépassé les nouvelles émissions.<sup>12</sup> Parmi les institutions bancaires, 10 offrent des prêts hypothécaires tandis que les institutions financières non bancaires telles que la *Zambia National Building Society*, la *National Pension Scheme Authority* (NAPSA), y compris d'autres IMF, ont continué à jouer un rôle important dans le financement du logement.<sup>13</sup>

De plus, les prêts non performants (NPL) ont augmenté de 56.3% contre une baisse de 0.5% en 2019 alors que les conditions macroéconomiques se sont détériorées à la suite du choc lié à la COVID-19. Par conséquent, le ratio des prêts non productifs au total des prêts bruts est passé à 11.6% contre 8.9% fin décembre 2019. Les réserves pour pertes potentielles sur prêts ont augmenté de 31.8% pour atteindre 3.8 milliards ZK (168 141 592 US\$) en 2020.<sup>14</sup> Les prêts personnels ainsi que les secteurs de l'agriculture, de la foresterie, de la pêche et de la chasse ont continué de représenter une part importante des prêts.<sup>15</sup>

Le sous-secteur des bureaux de change est correctement capitalisé à fin décembre 2020. Le volume des transactions a diminué en 2020. Les ventes en devises ont diminué à 8.7 milliards ZK (387.2 millions US\$) en 2020 contre 13 milliards ZK (576.6 millions US\$) en 2019. Les achats de devises ont également baissé à 8.8 milliards ZK (391.2 millions US\$) contre 13.1 milliards ZK (581.4 millions US\$).<sup>16</sup> La réduction des ventes et des achats est due à la réduction des activités transfrontalières en raison des mesures de restrictions liées à la COVID-19. Le sous-secteur des bureaux soutient principalement les commerçants transfrontaliers et les touristes qui sont affectés par les restrictions imposées par plusieurs pays de la sous-région.

À l'inverse, la demande de titres publics s'est affaiblie en 2020 en raison de l'aversion accrue des investisseurs suite aux dégradations successives de la note de crédit du pays et en partie en raison de l'impact négatif de la pandémie de COVID-19 sur l'activité économique. Les bons du Trésor et les obligations d'État ont baissé à 93% et 37%, contre 98% et 62%, respectivement.<sup>17</sup>

En 2020, la Banque de Zambie a pris des mesures spécifiques pour renforcer la résilience du secteur financier à la suite de la COVID-19. Dans le cadre de ces mesures, la Banque de Zambie a créé un fonds de 10 milliards ZK (442.2 millions US\$) destiné à une facilité de refinancement à moyen terme avec des durées allant de 3 à 5 ans pour les prestataires de services financiers éligibles à rétrocéder aux secteurs prioritaires et aux ménages.<sup>18</sup> La Banque a également révisé les règles de classification et de provisionnement des prêts afin d'améliorer la couverture du type de garantie autorisée dans le calcul des provisions pour pertes sur prêts. En outre, la période au cours de laquelle les garanties pourraient être prises en compte dans le calcul des provisions pour pertes sur prêts a été portée d'un an à cinq ans pour permettre les prêts, le refinancement et la restructuration des installations dans les secteurs critiques de l'économie, qui nécessitent normalement un financement à long terme. La Banque a permis aux banques commerciales de restructurer les installations existantes qui avaient été affectées par la pandémie de COVID-19 et a prolongé la période de transition initiale de trois ans pour les fournisseurs de services financiers (PSF) afin d'amortir l'« impact du jour 1 » de la mise en œuvre des normes internationales d'information financière (IFRS)-9 à des fins d'adéquation des fonds propres pour une nouvelle période de deux ans jusqu'au 31 décembre 2022. Dans le calcul des fonds propres réglementaires, les PSF incluent l'impact du jour 1 d'IFRS-9 et toute augmentation des provisions en raison de la pandémie de COVID-19. Enfin, la Banque a autorisé les IFNB éligibles à utiliser partiellement des instruments de capital qui ne seraient normalement

### Informalité urbaine

Le pays a l'un des taux d'urbanisation les plus élevés d'Afrique subsaharienne, fixé à 4.14% par an et a connu une augmentation phénoménale de la population urbaine de 34.7% en 2000 à 39.5% en 2010, consolidant la position de la Zambie comme l'un des pays les plus urbanisés en Afrique sub-saharienne. Le taux d'urbanisation relativement élevé a été témoin de la prolifération et de la croissance continue des établissements informels où résident 70% des citoyens. Ces quartiers se caractérisent par des services de base inadéquats, voire inexistant.

En 2019, le pays a lancé le Programme participatif d'amélioration des bidonvilles III avec le soutien du Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat) conformément aux efforts du gouvernement pour moderniser les établissements non planifiés par le biais de processus participatifs. Au cours de la même année, un total de 298 quartiers informels ont été formalisés et 52 049 ménages ont obtenu des permis d'occupation par rapport aux objectifs du 7<sup>e</sup> NDP 2021 de formaliser 15 quartiers informels et de délivrer 10 000 permis d'occupation respectivement.<sup>39</sup>

pas considérés comme des fonds propres ordinaires de catégorie I et de catégorie 2 aux fins du calcul du capital réglementaire. Malgré ces efforts de la Banque de Zambie, l'accès au financement spécifiquement pour le logement reste un défi. Le budget annuel du gouvernement, par exemple, n'a prévu aucune provision et/ou allocation pour le logement abordable, mais continue de s'appuyer sur les marchés financiers et la bonne volonté des institutions, du secteur privé et des organisations de la société civile pour faire avancer l'agenda du logement pour le pays.

### Caractère abordable

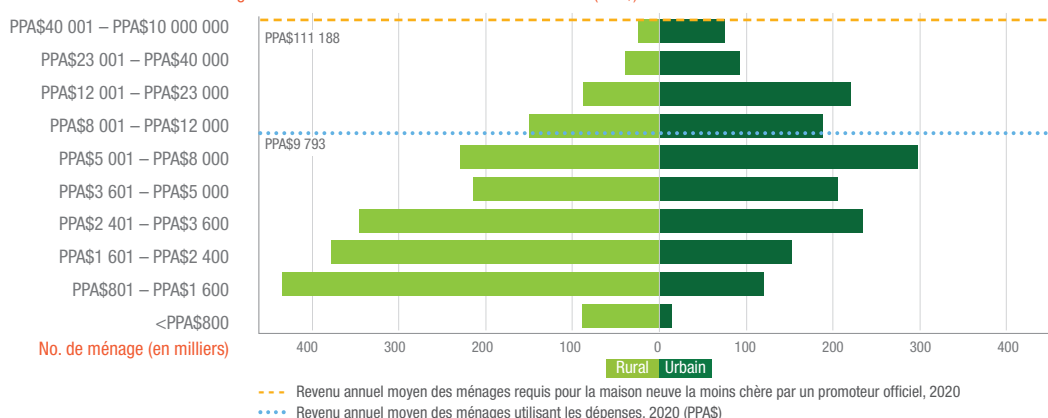
La pauvreté reste relativement élevée et généralisée en Zambie, 60% de la population vivant toujours en dessous du seuil de pauvreté, tandis que 42% vivent dans l'extrême pauvreté. La prévalence de la pauvreté est généralement plus élevée dans les zones rurales et reculées, mais la pauvreté est également concentrée dans les zones urbaines. L'incidence de la pauvreté urbaine continue d'augmenter à mesure que les populations urbaines continuent de croître tandis que les opportunités d'emploi/de travail indépendant ne sont pas créées ou ne sont pas disponibles.<sup>19</sup> Actuellement, le taux de chômage s'élève à environ 12.2%, une baisse par rapport à 13.20% en 2019.<sup>20</sup>

À partir de 2021, le revenu national moyen est de 4 010 ZK (177.4 US\$) et 1 597 ZK (70 US\$)<sup>21</sup> rendant presque tout le monde dans ces parenthèses incapable de s'offrir une maison décente. Cette situation est encore exacerbée par les taux d'intérêt élevés sur les prêts et les hypothèques qui se situent entre 24% et 34%.<sup>22</sup> Les hypothèques et le financement du logement varient actuellement entre 565 250 ZK (25 000 US\$) et 1 350 000 ZK (60 000 US\$) selon le type de maison et les conditions de remboursement ou de règlement du prêt convenues.<sup>23</sup> Le déficit de logements de 1.5 millions concerne en grande partie les personnes à faible revenu et les personnes vivant dans des quartiers informels qui sont classés comme non viables et ne répondent pas aux critères d'accès au crédit et aux hypothèques par le biais d'institutions financières bancaires et non bancaires. Cette situation a été aggravée par la pandémie de COVID-19 qui continue de perturber les moyens de subsistance et d'entraver les liquidités de la plupart des résidents et des entreprises pour soutenir le développement et le financement du logement.

Au cours de la première et de la deuxième vague de la COVID-19 (janvier 2020-décembre 2020), le gouvernement a fait des déclarations pour encourager les propriétaires terriens et les propriétaires immobiliers à offrir des allègements de loyer compte tenu des impacts économiques dévastateurs de la pandémie. Cela a également conduit l'Administration fiscale de la Zambie à accorder des allègements fiscaux pour la retenue à la source sur les revenus locatifs. Cependant, la notion de « vivre dans la nouvelle norme » a vu tous ces allègements levés et les personnes tenues de remplir leurs obligations malgré le fait que la Zambie lutte toujours contre la troisième vague de la pandémie.

## ZAMBIE

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



Population:	18 383 956
Taux d'urbanisation:	4.14%
Coût de la maison nouvellement construite la moins chère :	575 000 ZMW
Prix de la maison PPA\$	PPA\$102 890
Foyers urbains pouvant acheter cette maison avec financement :	4.74%
1 PPA\$	5.59 Kwacha Zambien

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

### Offre de logement

Le gouvernement zambien continue de lutter pour fournir un logement décent et abordable pour tous, conformément à la vision de la politique nationale du logement 2020-2024. Le déficit de logements dépasse 1.5 million d'unités de logement, une tendance qui devrait augmenter pour atteindre 3.3 millions d'unités de logement d'ici 2030.<sup>24</sup> Le pays produit environ 73 000 logements par an, dont seulement 40% répondent aux exigences minimales en matière de santé et d'assainissement conformément à la loi sur la santé publique de la Zambie, ce qui est bien en deçà des 220 000 nouveaux logements requis qui doivent être construits entre 2016 et 2030 pour combler l'arriéré de logements.<sup>25</sup> Par ailleurs, seulement 3 152 maisons basses et moyennes ont été construites par le gouvernement de 2017 à 2019.<sup>26</sup>

Le développement du logement à travers le pays, en particulier dans les zones urbaines, a été largement conduit par des entités et des initiatives telles que la *National Housing Empowerment Fund*, la *National Pensions Scheme Authority*, la *Zambia National Building Society* et les institutions bancaires. Cependant, ces opportunités restent largement inexploitées, en particulier par les ménages à faible revenu en raison des taux d'intérêt perçus comme élevés et des conditions de prêt abusives/défavorables. Des organisations de la société civile telles que *Habitat for Humanity Zambia* et *People's Process on Housing and Poverty* en Zambie se sont associées à des institutions telles que *Stanbic Bank*, *Lafarge*, *Standard Chartered Bank* pour soutenir et construire des logements sociaux pour les ménages vulnérables à travers le pays.

La pauvreté du logement est plus prononcée dans les zones urbaines qui ont connu une augmentation de la population de 34.7% en 2000 à 39.5% en 2010, consolidant la position de la Zambie comme l'un des pays les plus urbanisés d'Afrique subsaharienne.<sup>27</sup> Le phénomène d'urbanisation rapide a accéléré la croissance des établissements informels où 70% des résidences des citoyens se caractérisent par une fourniture de services de base inadéquats tels que, mais sans s'y limiter, un logement décent, la sécurité d'occupation, les routes, l'eau réticulée et les égouts.<sup>28</sup>

Le gouvernement de la Zambie, par l'intermédiaire du Ministère des Collectivités locales, a lancé les Directives pour la planification du développement intégré en 2019,<sup>29</sup> conformément aux dispositions de la loi n° 3 de 2015 sur l'aménagement du territoire urbain et rural et le 7<sup>e</sup> plan national de développement qui reconnaît le plan de développement intégré (PDI) comme l'outil principal pour la mise en œuvre du plan au niveau local. Les délégués internes fournissent une base et une opportunité pour améliorer la planification, la gestion des terres, les infrastructures et la fourniture de services afin de faciliter la fourniture de logements et, à ce titre, leur mise en œuvre est essentielle si la Zambie veut améliorer son offre de logements et renforcer le développement des établissements humains.<sup>30</sup> Pour compléter les délégués internes, le Ministère des Collectivités locales avait précédemment lancé les Directives pour le logement durable en 2016 avec le soutien du *Projet d'emplois verts en Zambie* du Bureau international du Travail (OIT) en vue de soutenir le développement de logements qui répondent aux tendances climatiques mondiales et d'assurer une réponse aux priorités locales de développement durable de manière intégrée.<sup>31</sup>

### Le marché de l'immobilier

La Zambie connaît actuellement un boom de la construction relativement élevée dans les infrastructures résidentielles, commerciales et publiques malgré l'incidence de la pandémie mondiale. Cependant, les logements résidentiels haut de gamme ont été touchés par une baisse des prix de location en raison des taux de change élevés précédents. De nombreux expatriés (qui constituent le principal marché cible de ce secteur) ont quitté le pays et ceux qui sont restés négocient des prix de location réduits en raison de la réduction des allocations de logement et de l'absence de demande des locataires locaux. D'un autre côté, le marché résidentiel pour revenu moyen à bas n'a pas vu beaucoup de locataires déménager en raison de la pandémie, car il y a une réduction du nombre de nouveaux locataires louant une propriété pour la première fois ou simplement changeant de propriété pour diverses raisons.

Il existe néanmoins une incidence de nouveaux investissements immobiliers sur le marché, car une augmentation des activités de construction s'est produite à Lusaka au moins au cours de la dernière moitié de la décennie. Les développeurs ont considéré que Lusaka était la zone d'investissement idéale, en particulier pour les complexes d'appartements haut de gamme dotés d'équipements modernes et de styles de construction plus récents dans des emplacements très accessibles.<sup>32</sup> Cette tendance résonne avec le classement de la Zambie en tant que 5<sup>e</sup> pays sur l'indice mondial de transparence de l'immobilier 2020 en tant que marché immobilier le plus transparent d'Afrique.<sup>33</sup>

Cependant, le nombre de locataires potentiels au cours de la dernière année a considérablement diminué en raison des impacts négatifs de la COVID-19, conduisant le marché résidentiel vers les marchés de locataires. Au cours de la dernière moitié de la décennie, la plupart des propriétés résidentielles de milieu à haut de gamme ont attiré essentiellement, des expatriés, des entreprises et des hommes d'affaires avec une petite partie de touristes formant ainsi la principale clientèle cible de ces marchés.

Pour l'essentiel, le marché de l'immobilier résidentiel est largement caractérisé par des maisons auto-construites qui sont mises en place à des fins de location ou occupées par leur propriétaire. Étant donné que le marché du logement est dans une large mesure informelle, il existe des projets clés en main relativement peu élevés, car les propriétaires potentiels doivent assumer les coûts de développement qui incluent l'obtention d'un titre foncier pour la propriété, le forage d'un trou de sonde et un mécanisme d'assainissement sur place tel qu'une fosse septique.

Le marché immobilier informel est plus important par rapport au type de marché formel et cela est dû au nombre d'agents sans licence qui inondent le marché ou au commerce informel de biens. En outre, le pays compte à la fois des agents immobiliers formels et informels. L'Institut zambien des agents immobiliers (ZIEA) est l'organe directeur des agents immobiliers établi en vertu de la loi n° 21 de 2000 sur les agents immobiliers<sup>34</sup> pour formaliser la pratique immobilière en Zambie. Un agent immobilier formel peut être identifié comme celui qui s'est enregistré et est autorisé en vertu de la ZIEA à opérer en tant qu'agent immobilier. Ils peuvent être soit rattachés à une organisation (société immobilière), soit

fonctionner de manière indépendante (ne fonctionnant pas à partir d'un bureau). D'un autre côté, un agent immobilier informel peut être identifié comme quelqu'un qui n'est pas agréé ou enregistré sous ZIEA mais exerce toujours en tant qu'agent immobilier et ils sont normalement appelés «agents de rue». La ZIEA, malheureusement, a été handicapée dans l'exécution de son mandat, notamment en réduisant les agents immobiliers informels.

### Politique et législation

Le gouvernement, par l'intermédiaire du Ministère du Logement et du Développement des infrastructures, a lancé la Politique nationale du logement (2020-2024) parallèlement à son Plan de mise en œuvre. La vision de la politique est de fournir un «logement abordable et décent pour tous»,<sup>35</sup> et les mesures politiques visent à gérer l'urbanisation de manière durable, avec des efforts délibérés déployés pour moderniser les établissements informels existants, tout en empêchant la prolifération de nouveaux. En 2021, le gouvernement, par l'intermédiaire du Ministère des Terres et des Ressources naturelles, a lancé la très attendue Politique nationale des terres (2021) qui est à l'état de projet depuis 2005. La politique a pour vision d'avoir «un système transparent d'administration et de gestion des terres pour un développement durable à l'horizon 2035»,<sup>36</sup> fournissant huit objectifs politiques et une série de mesures politiques. En outre, le gouvernement, par l'intermédiaire du Ministère des Collectivités locales, avec le soutien du Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), a élaboré un projet de politique nationale d'urbanisation qui vise à gérer de manière durable l'urbanisation dans les villes à travers le pays. Le projet de politique profite stratégiquement du processus d'urbanisation phénoménal en Zambie afin d'en tirer des avantages socio-économiques tels que des logements améliorés et des services de base de soutien, ainsi que la création d'emplois qui l'accompagne et la contribution au PIB.

Ces nouvelles politiques sont toutes inextricablement liées pour répondre de manière globale à l'augmentation inévitable de la demande de terres et de logements décents. Indépendamment des défis auxquels le gouvernement est confronté pour promouvoir l'égalité des sexes en matière de propriété foncière et immobilière, la Politique foncière nationale (2021) met clairement en évidence une mesure politique visant à garantir que 50% des terres disponibles pour l'aliénation soient attribuées aux femmes, et cette mesure est également reprise dans la Politique nationale de genre (2014).<sup>37</sup>

En raison des défis financiers et techniques auxquels sont confrontés les gouvernements centraux et locaux dans la fourniture de logements, la Politique nationale du logement identifie les partenariats durables comme l'un de ses principes directeurs à travers les partenariats public-privé (PPP) potentiels pour la construction de logements et le financement du logement. Le gouvernement se limite donc dans une plus large mesure à fournir une politique et un environnement macro-économique favorables pour permettre aux acteurs non étatiques de fournir efficacement des logements.

### Opportunités

Le gouvernement au pouvoir, *United Party for National Development (UPND)*, *Party Manifesto (2021-2026)* énonce des mesures politiques strictes qu'il cherche à mettre en œuvre pour améliorer l'économie ainsi que le climat des investisseurs. En termes de développement du secteur privé, le Manifeste met en évidence des mesures visant à soutenir le développement du secteur privé et à réduire les obstacles à l'entrée et aux opérations des entreprises. En outre, il fournit des mesures politiques pour faciliter un accès équitable à la terre, des systèmes de gestion des terres efficaces et efficaces pour garantir que le développement urbain futur corresponde à l'éthique et à l'image des villes.<sup>38</sup>

En plus du manifeste du gouvernement au pouvoir, les grandes politiques de développement urbain à savoir la Politique nationale du logement (2020-2024) et la Politique foncière nationale (2021) sont en places. Cela fait suite à des années de processus consultatifs intensifs avec les parties prenantes concernées et fournit une orientation politique claire sur le développement des terres et du logement.

### Données sur le financement du logement

Les données sur le financement du logement sont relativement rares en Zambie, quelques institutions financières bancaires et non bancaires faisant des efforts importants pour agréger les données sur le financement du logement.

Au fil des ans, la Banque de Zambie a activement rassemblé des données macroéconomiques et une analyse des prêts non performants pour 2020. Cependant, les données sur le financement du logement n'ont pas été traitées ou mises en évidence. Les problèmes de données sur le financement du logement persistent. Les banques de développement telles que la Banque de développement de Zambie, les caisses de retraite et de prévoyance telles que la *National Pensions Scheme Authority*, le *Public Sector Pension Fund*, les banques commerciales, les sociétés de construction telles que la *Zambia National Building Society*, les institutions de microfinance et les compagnies d'assurance jouent un rôle majeur dans la fourniture de données pour le secteur du financement et de la fourniture de logements.

Le Recensement de la population et de l'habitat est l'une des principales sources de données pour le pays, réalisé tous les 10 ans. Le Recensement de la population et des logements de 2020 a été reporté à 2021 en raison de la pandémie de la COVID-19 et n'a pas encore été fait. Les données disponibles, en particulier sur les prêts hypothécaires, sont facilement disponibles auprès des institutions clés et sur les plateformes en ligne.

Le secteur du logement est une entreprise assez robuste et à forte intensité de capital et la rareté des données sur le financement du logement est en partie due :

- Au manque d'agrégation et de collecte de données sur le financement du logement
- Les données sur le financement du logement excluent largement la plupart de la population zambienne qui accède au financement par le biais d'options informelles.

### Sites web

Banque de Zambie <https://www.boz.zm/>  
 Ministère zambien du logement, des infrastructures et du développement urbain <https://www.mhid.gov.zm/>  
 Office central des statistiques de la Zambie <https://www.zamstats.gov.zm/>  
 Société nationale de construction de la Zambie <https://www.znbs.co.zm/>  
 Autorité nationale du logement <https://real-estate-zambia.beforward.jp/>  
 Fonds national pour l'autonomisation du logement <https://www.nhef.co.zm/>  
 Autorité nationale du régime de retraite <https://www.napsa.co.zm/>  
 Propriétés Palm Golding <https://www.pamgolding.co.za/>  
 Propriétés Horizon <https://thehorizonproperties.com/>  
 Zambian Home Loans [www.zambianhomeloans.com](http://www.zambianhomeloans.com)

- <sup>1</sup> World Population Review (2021). <https://worldpopulationreview.com/countries/zambia-population> (Consulté le 4 Septembre 2021).
- <sup>2</sup> United Nations Human Settlement Programme (2021). Zambia Overview 2012-2021. <https://unhabitat.org/zambia>
- <sup>3</sup> <https://unhabitat.org/zambia> (Consulté le 3 Septembre 2021).
- <sup>4</sup> The World Bank (2021). Zambia Overview. <https://www.worldbank.org/en/country/zambia/overview> (Consulté le 5 Septembre 2021).
- <sup>5</sup> The World Bank (2021) Zambia Overview. <https://www.worldbank.org/en/country/zambia/overview> (Consulté le 5 Septembre 2021).
- <sup>6</sup> The World Bank (2021). Lending Interest Rate – Zambia. <https://data.worldbank.org/indicator/FR.INR.LEND?locations=ZM> (Consulté le 30 Août 2021).
- <sup>7</sup> Standard Chartered Bank (2021) Home Loans – Mortgages. <https://www.sc.com/zm/mortgages/home/> (Consulté le 2 Septembre 2021).
- <sup>8</sup> Online Currency Converter. <https://freecurrencyrates.com/en/exchange-rate-history/USD-ZMW/2020> (Consulté le 5 Septembre 2021).
- <sup>9</sup> <https://freecurrencyrates.com/en/exchange-rate-history/USD-ZMW/2021>
- <sup>10</sup> Bank of Zambia (2021). 2020 Annual Report. <https://www.boz.zm/BankofZambia2020AnnualReport.pdf> (Consulté le 27 Août 2021). Pg. 31.
- <sup>11</sup> Bank of Zambia (2021). 2020 Annual Report. <https://www.boz.zm/BankofZambia2020AnnualReport.pdf> (Consulté le 27 Août 2021). Pg. 31.
- <sup>12</sup> Bank of Zambia (2021). 2020 Annual Report. <https://www.boz.zm/BankofZambia2020AnnualReport.pdf> (Consulté le 27 Août 2021). Pg. 37.
- <sup>13</sup> Bank of Zambia (2021). 2020 Annual Report. <https://www.boz.zm/BankofZambia2020AnnualReport.pdf> (Consulté le 27 Août 2021). Pg. 37.
- <sup>14</sup> Bank of Zambia (2021). 2020 Annual Report. <https://www.boz.zm/BankofZambia2020AnnualReport.pdf> (Consulté le 27 Août 2021). Pg. 34.
- <sup>15</sup> Bank of Zambia (2021). 2020 Annual Report. <https://www.boz.zm/BankofZambia2020AnnualReport.pdf> (Consulté le 27 Août 2021). Pg. 35.
- <sup>16</sup> Bank of Zambia (2021). 2020 Annual Report. <https://www.boz.zm/BankofZambia2020AnnualReport.pdf> (Consulté le 27 Août 2021). Pg. 44.
- <sup>17</sup> Bank of Zambia (2021). 2020 Annual Report. <https://www.boz.zm/BankofZambia2020AnnualReport.pdf> (Consulté le 27 Août 2021). Pg. 45.
- <sup>18</sup> Bank of Zambia (2021). 2020 Annual Report. <https://www.boz.zm/BankofZambia2020AnnualReport.pdf> (Consulté le 27 Août 2021). Pg. 45.
- <sup>19</sup> Africa Development Bank (2020). Country Profile: Republic of Zambia. [https://www.afdb.org/fileadmin/uploads/afdb/Documents/Generic-Documents/Zambia\\_Country\\_Profile.pdf](https://www.afdb.org/fileadmin/uploads/afdb/Documents/Generic-Documents/Zambia_Country_Profile.pdf) (Consulté le 25 Août 2021).
- <sup>20</sup> Trading Economics (2021). Zambia Unemployment Rate. <https://tradingeconomics.com/zambia/unemployment-rate> (Consulté le 28 Août 2021).
- <sup>21</sup> Zambia Statistics Agency (2021). Average Earning (Wages and Salaries). <https://www.zamstats.gov.zm> (Consulté le 3 Septembre 2021).
- <sup>22</sup> Standard Chartered Bank (2021) Home Loans – Mortgages. <https://www.sc.com/zm/mortgages/home/> (Consulté le 2 Septembre 2021).
- <sup>23</sup> Standard Chartered Bank (2021) Home Loans – Mortgages. <https://www.sc.com/zm/mortgages/home/> (Consulté le 2 Septembre 2021).
- <sup>24</sup> Government of the Republic of Zambia (2020). National Housing Policy 2020-2024. <https://www.mhid.gov.zm/download/policies/NATIONAL-HOUSING-POLICY-2020-2024.pdf> (Consulté le 5 Septembre 2021). Pg. 9.
- <sup>25</sup> Ibid, pp. 8-9.
- <sup>26</sup> Government of the Republic of Zambia (2020). Zambia Sustainable Development Goals Voluntary National Review 2020. [https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/26305VNR\\_2020\\_Zambia\\_Report.pdf](https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/26305VNR_2020_Zambia_Report.pdf) (Consulté le 5 Septembre 2021). Pg. 60.
- <sup>27</sup> Government of the Republic of Zambia (2012). Zambia 2010 Census of Population and Housing. Population Summary Report. [https://www.zamstats.gov.zm/phocadownload/2010\\_Census/2010%20Census%20of%20Population%20Summary%20Report.pdf](https://www.zamstats.gov.zm/phocadownload/2010_Census/2010%20Census%20of%20Population%20Summary%20Report.pdf) (Consulté le 5 Septembre 2021). Pg. 5.
- <sup>28</sup> Government of the Republic of Zambia (2020). National Housing Policy 2020-2024. <https://www.mhid.gov.zm/download/policies/NATIONAL-HOUSING-POLICY-2020-2024.pdf> (Consulté le 5 Septembre 2021). Pg. 6.
- <sup>29</sup> Government of the Republic of Zambia (2019). Guidelines for Integrated Development Planning. Volume 1: Understanding and Preparing for Integrated Development Planning. [http://www.kafuecouncil.gov.zm/?wpfb\\_dl=140](http://www.kafuecouncil.gov.zm/?wpfb_dl=140) (Consulté le 5 Septembre 2021).
- <sup>30</sup> Government of the Republic of Zambia (2020). National Housing Policy 2020-2024. <https://www.mhid.gov.zm/download/policies/NATIONAL-HOUSING-POLICY-2020-2024.pdf> (Consulté le 5 Septembre 2021). Pg. 6.
- <sup>31</sup> Government of the Republic of Zambia (2016). Sustainable Housing Guidelines. [https://www.zambiagreenjobs.org/images/zambia/articoli/pdf/Sustainable\\_Housing\\_Guidelines\\_ZGP\\_FINAL.pdf](https://www.zambiagreenjobs.org/images/zambia/articoli/pdf/Sustainable_Housing_Guidelines_ZGP_FINAL.pdf) (Consulté le 5 Septembre 2021).
- <sup>32</sup> Telephonic interview with Real Estate Agent with Palm Golding, 6 Septembre 2021, Lusaka.
- <sup>33</sup> Jones Lang Lasalle (2020). Real Estate Transparency Index 2020. <https://www.usjll.com/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/jll-and-lasalle-global-real-estate-transparency-index-2020.pdf> (Consulté le 5 Septembre 2021). Pg. 41.
- <sup>34</sup> Government of the Republic of Zambia (2000). Estate Agents Act No 21 of 2000. <https://www.parliament.gov.zm/sites/default/files/documents/acts/Estate%20Agents%20Act%202000.pdf> (Consulté le 5 Septembre 2021).
- <sup>35</sup> Government of the Republic of Zambia (2020). National Housing Policy 2020-2024. <https://www.mhid.gov.zm/download/policies/NATIONAL-HOUSING-POLICY-2020-2024.pdf> (Consulté le 5 Septembre 2021). Pg. 12.
- <sup>36</sup> Government of the Republic of Zambia (2021). National Lands Policy 2021. [https://www.min.gov.zm/?wpfb\\_dl=127](https://www.min.gov.zm/?wpfb_dl=127) (Consulté le 5 Septembre 2021). Pg. 20.
- <sup>37</sup> Government of the Republic of Zambia (2014). National Gender Policy. [https://www.genderv.gov.zm/?wpfb\\_dl=51](https://www.genderv.gov.zm/?wpfb_dl=51) (Consulté le 5 Septembre 2021). Pg. 28.
- <sup>38</sup> United Party for National Development (2021). Party Manifesto 2021 – 2026. <https://www.uh-2021.com/UPND-MANIFESTO-rz7w.pdf> (Consulté le 5 Septembre 2021).
- <sup>39</sup> Government of the Republic of Zambia (2020). Zambia Sustainable Development Goals Voluntary National Review 2020. [https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/26305VNR\\_2020\\_Zambia\\_Report.pdf](https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/26305VNR_2020_Zambia_Report.pdf) (Consulté le 5 Septembre 2021). Pg. 59.