

Zimbabwe

William Mukarwi, Liaison Mukarwi et Tafadzwa Dube



Vue d'ensemble

L'économie du Zimbabwe a connu une croissance de 3.9% en juin 2021 grâce à une bonne saison agricole, un ralentissement de l'inflation et l'adaptation des entreprises aux restrictions liées à la pandémie.¹ La COVID-19 a toutefois entraîné un nombre important de pertes d'emploi, a réduit le rythme d'exécution des projets de logement et a entravé la reprise économique.² Le gouvernement zimbabwéen a réussi à achever 569 unités à bas prix sur les 2 000 unités prévues pour le premier trimestre de 2021 dans le cadre de sa stratégie de développement national I (NDSI).³ Alors que le déficit de logements dépasse les 2 millions,⁴ le gouvernement a récemment démolit des campements et des échoppes/ateliers non enregistrés à Harare et dans ses environs, y compris à Melfort et à Chitungwiza, démontrant ainsi sa tolérance zéro envers les structures informelles.⁵ Les principaux défis de la construction de logements pour les personnes à faibles revenus sont un manque d'allocation budgétaire adéquate, des normes de logement élitistes, l'instabilité économique, des programmes de construction de logements insuffisants et inefficaces, et des intérêts élevés pour le financement des investissements.

La construction de logements au Zimbabwe s'est largement appuyée sur des financements alternatifs, car les prêts hypothécaires restent inabordable. Les taux moyens des prêts hypothécaires sont passés d'environ 25% par an en juin 2020 à entre 40 et 55% par an au 30 juin 2021.⁶ Le taux de change est également passé de 1 US\$ pour 57.35 Z\$ (au 30 juin 2020) à 1 US\$ pour 85.42 Z\$ (au 30 juin 2021).^{7,8} Les taux de change du marché noir ont donné lieu à la fixation de prix multiples pour les produits de base. La plupart des vendeurs de biens et d'équipement préfèrent les devises fortes, excluant ainsi les personnes à faible revenu.

Le gouvernement a plusieurs plans pour faire face à la pénurie de logements, mais il ne parvient pas à répondre à la demande croissante. Par exemple, les routes sont des catalyseurs des activités économiques et du développement du logement, et le plan de réhabilitation d'urgence des routes, réactivé en avril 2021, a couvert 791 km. Ce plan a ciblé des zones marginalisées telles que Rushinga, Binga et Boli -Sango Kanyemba.⁹

Le gouvernement a délégué des pouvoirs aux conseils urbains afin de freiner l'exode rural et d'alléger la pression sur les logements urbains. Le gouvernement a également reconnu l'importance des droits de propriété

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Harare, Bulawayo, Gweru, Mutare
Taux de change (1er juillet 2021) : 1 USD = [a] 1 \$ PPA = (2020) [b]	90.08 Dollar Zimbabwéen (ZWD) 24.98 Dollar Zimbabwéen (ZWD)
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]	14 862 927 4 792 105 1.47% 1.42% US\$1 128 54.4% 5.2% 4.0% 44.3 150 0.57
PIB (USD courants) (2020) [b] Taux de croissance du PIB (2020) [b] Taux d'inflation (2018) [b] Taux d'intérêt débiteur (2019) [b]	US\$16 769 million -8.00% 5.16% 16.80%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours [d] Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD) [d] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Terme [d] LTV maximale sur un prêt hypothécaire résidentiel [d] Ratio des prêts hypothécaires au PIB Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [d] Nombre de prêts de microfinance (2020) [a] Valeur des prêts de microfinance (2020) [e] Nombre de prestataires de microfinance [d]	4 894 US\$13.92 million 45-55% 10 années 75.00% 0.08% 12 454 428 US\$7.02 million 137
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [f] Nombre de logements formels achevés annuellement [g] 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 (2020) [h] Location typique pour la maison nouvellement construite la moins chère (2020) [h] Coût du sac standard de 50 kg de ciment en unités monétaires locales [i] Type de registre des actes : numérique, scanné ou papier (2020) [j] Classement de l'indice Doing Business de la Banque Mondiale (2020) [j] Nombre de procédures d'enregistrement de propriété (2020) [j] Temps d'enregistrement de la propriété (2020) [j] Coût d'enregistrement de la propriété en tant que part du prix de la propriété (2020) [j] Score de l'indice de la qualité de l'administration foncière du DBI de la Banque mondiale (0-30) (2020) [j]	256 780 569 1 531 360 ZWD 23m ² 1500 ZWD 1 320 ZWD (US\$14.65) Papier 140 5 29 jours 7.3% 10
Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2015) [k] Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2015) [k] Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [l] Pourcentage de ménages disposant de services d'assainissement de base (2015) [k] Pourcentage de ménages avec électricité (2015) [k]	36.7% 40.6% 33.5% 37.0% 33.7%
Nombre cumulé de décès dus au COVID pour 100 000 au 1er octobre [m] Pourcentage de la population entièrement vaccinée contre le COVID-19 au 1er octobre [n]	31.10 15.51%

NB : Les chiffres sont pour 2021 sauf indication contraire.

Members of African Union for Housing Finance (AUHF):
Central Africa Building Society (CABS)
FBC Building Society
CBZ Bank Limited

[a] Reserve Bank of Zimbabwe	[h] National Building Society (NBS)
[b] World Bank World Development Indicators	[i] N.Richards Group
[c] United Nations Development Programme. Human Development Reports	[j] World Bank Ease of Doing Business Indicators
[d] Zimbabwe Association of Housing Financiers	[k] Demographic and Health Surveys, USAID
[e] Zimbabwe Association of Microfinance Institutions	[l] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)
[f] Reserve Bank of Zimbabwe	[m] World Health Organization (WHO)
[g] Open Council Marondera	[n] Johns Hopkins University Coronavirus Resource Center

dans un redressement économique et s'est engagé à les promouvoir et à les protéger; par exemple en s'engageant à indemniser les anciens fermiers blancs dont les terres ont été expropriées.¹⁰ Il a également conclu des partenariats avec des fournisseurs privés de logements. Malgré ces efforts, le pays peine toujours à fournir des logements et des infrastructures adéquats, en particulier pour les ménages à faibles et moyens revenus.

Accès au financement

Les 16 organismes du financement hypothécaire comprennent 10 banques commerciales, quatre sociétés de construction, une caisse d'épargne et une société de prêt hypothécaire. Le financement hypothécaire a été modéré depuis 2019 et le nombre d'emprunteurs est passé de 8 282 en juin 2020 à 4 679 en juin 2021, pour une valeur totale de 1,3 milliard de dollars zimbabwéens (15,2 millions de dollars américains).¹¹ De nombreux prêts hypothécaires ont été réglés, les emprunteurs ayant résilié leurs contrats de prêt en raison de l'évolution du paysage opérationnel. L'abandon du taux de change fixe de 1 Z\$ pour 1 US\$ a facilité le remboursement des prêts par les emprunteurs ayant des obligations existantes.

Les taux d'intérêt élevés, qui se situent entre 40 et 55% par an, ont également contribué à réduire le recours aux prêts hypothécaires. Les prêts en dollars américains ont refait surface à environ 12% par an. Les prêts non performants (dette principale sur les prêts en retard de trois mois et plus en pourcentage du solde du portefeuille) représentaient 4,92% du portefeuille de prêts en monnaie locale, tandis que le portefeuille en dollars américains ne comportait aucun prêt non performant. La plupart des institutions de financement hypothécaire ont constitué des stocks d'unités de logement/de parcelles afin de préserver la valeur de leurs bilans, car la pandémie a affecté les nouveaux propriétaires potentiels, qui se concentrent maintenant sur leur survie en raison de la réduction des niveaux de revenus et de l'activité économique ralentie.

Le gouvernement a autorisé toutes les banques à prêter en devises étrangères en juin 2021. Bien que cela réduise le problème des prix pour les acheteurs de biens immobiliers, cela signifie qu'ils doivent être en mesure de gagner des revenus en devises étrangères. L'engagement de Shelter Afrique de construire entre 3 000 et 10 000 maisons a été soutenu par le gouvernement.¹² L'organisation s'est également associée aux fournisseurs de prêts hypothécaires et à un organisme paraétatique, *Urban Development Corporation*, pour fournir des financements et des logements.

Au 31 mars 2021, 198 institutions de microfinance étaient enregistrées, dont huit étaient des institutions de dépôt. Le portefeuille total de prêts de microfinance s'élève à 2,09 milliards de Z\$ (24,5 millions de US\$) au 31 décembre 2020. La demande accrue de prêts de microfinance de la part des ménages à faible revenu s'explique par la nécessité de compléter les revenus disponibles qui ont été affectés par le confinement national pour faire face à la pandémie de la COVID-19.¹³ Leurs produits sont adaptés aux clients du secteur informel qui peuvent gagner des flux de revenus variés sur des périodes plus courtes, principalement en dollars américains. Les principales raisons d'emprunt sont purement liées à la consommation ou au financement de transition et ne sont pas nécessairement liées à la construction. Il n'existe pas de solution pour fournir un financement structuré pour un logement aux personnes ayant des moyens informels. Ces personnes préfèrent épargner et payer leurs besoins en matière de logement en espèces ou en dollars américains. La pandémie a également entraîné la rationalisation et la fermeture d'agences dans le secteur de la microfinance.

Les pratiques actuelles de souscription de prêts hypothécaires ne permettent pas de déterminer la solvabilité du secteur informel, ce qui rend difficile l'évaluation du montant correct du prêt. Le secteur de la microfinance a contourné ce problème en mettant l'accent sur la sécurité et la viabilité de l'utilisation proposée des fonds. Cependant, les prêteurs hypothécaires ont du mal à déterminer le montant correct du prêt, car les personnes travaillant dans le secteur informel ne disposent pas de justificatifs officiels de leurs revenus.

L'offre de logements se fait principalement par le secteur privé sous différentes formes. Il n'existe pas de formule spécifique, car les participants se concentrent sur les rendements plutôt que sur le caractère abordable. Les institutions de financement hypothécaire se concentrent sur le refinancement des prêts hypothécaires plutôt que sur le financement de nouvelles unités en raison du manque de devises étrangères, bien que le gouvernement autorise les prêts en devises étrangères.

Caractère abordable

L'intérêt pour les établissements périurbains est croissant, avec un développement organisé dans des zones comme Headlands, Goromonzi, Domboshava, Nyabira,

Informalité urbaine

La politique nationale en matière d'établissements humains encourage la densification des établissements, où 40 % de chaque développement résidentiel doit être réservé à des immeubles ou à des appartements. Le gouvernement met en œuvre la décentralisation du pouvoir; chaque district identifiant et développant sa propre capacité économique afin de devenir un centre économique qui, à terme, réduit la nécessité de l'exode rural. Ce programme prévoit également la mise à disposition par le gouvernement central de fonds pour les autorités locales pour développer les équipements sociaux.

Le gouvernement aménage également certains quartiers informels comme Caledonia et Hopely afin d'augmenter le nombre de logements. Il finance le développement d'infrastructures sociales comme le traitement de l'eau à la station de Morton Jeffrey et des projets de rénovation urbaine visant les anciennes banlieues résidentielles du Zimbabwe.

La proportion de personnes vivant dans des zones urbaines dans des bidonvilles ou sans logement adéquat est de 33,5%.³⁰ Il n'existe pas de registre du nombre total d'établissements informels dans le pays, bien que Harare eût au moins 71 bidonvilles en 2018,³¹ tandis que Bulawayo comptait trois bidonvilles en janvier 2021.³² Le gouvernement a eu recours à divers mécanismes pour améliorer les bidonvilles identifiés, tels que des partenariats avec des organisations non gouvernementales comme *Dialogue on Shelter*.

Melfort, Zvimba, Mazowe, Concession, Macheke, Karoi, Chegutu, Manyame, Seke et bien d'autres. Les auto-constructeurs envisagent de plus en plus d'acquiescer des propriétés dans les petites villes, car elles sont abordables, surtout s'ils ont un titre de propriété. D'autres achètent des «musha» (maisons de village des communautés rurales) et construisent des logements décentes pour y vivre de façon permanente.¹⁴ La plupart de ces projets sont financés par les ressources propres des acheteurs provenant de l'agriculture, de l'exploitation minière, des envois de fonds de la diaspora et d'autres activités professionnelles informelles. La demande de logements urbains reste énorme et l'offre est inférieure aux niveaux prévus en raison du coût du financement et des faibles revenus. Cette situation oblige les constructeurs individuels à chercher des alternatives telles que celles mentionnées ci-dessus.

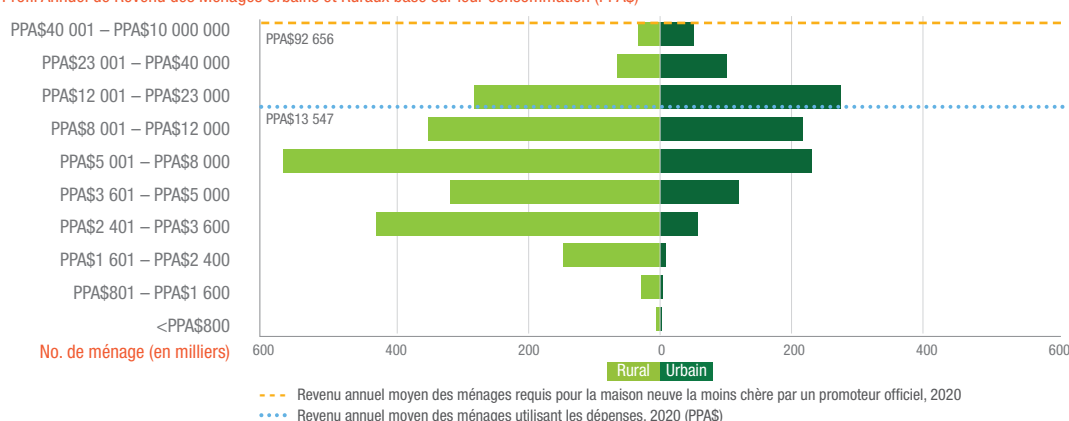
Les prix des biens immobiliers restent largement stables en dollars américains, alors que les conversions en monnaie locale sont instables. Par conséquent, les vendeurs évitent les ventes en monnaie locale. Seule la construction de maisons peut être financée par des prêts hypothécaires. C'est ce qui ressort des rapports de l'Association zimbabwéenne des financiers du logement (*Zimbabwe Association of Housing Financiers, ZAHF*), seuls 26 nouveaux logements ont été achevés entre janvier et juin 2021, tandis que 114 emprunteurs ont été enregistrés pour des propriétés existantes et à des fins de refinancement. Le prix d'une maison de deux chambres à coucher à Dzivarasekwa était estimé à 1,45 million Z\$ (17 000 US\$).¹⁵ Les salaires de la majorité de la population restent très modérés face à l'augmentation incessante des prix en monnaie locale depuis juin 2020. Le salaire moyen d'un fonctionnaire est de 25 000 Z\$ (293 US\$).¹⁶ Le prêt hypothécaire moyen est de 298 555 Z\$ (3 495 US\$) pour les hypothèques résidentielles et le remboursement mensuel de l'hypothèque pendant 10 ans est de 13 668 Z\$ (160 US\$). Cela signifie que les fonctionnaires ont très peu de chances d'obtenir un prêt hypothécaire et pourtant, ils constituent le plus grand nombre de personnes employées officiellement. Ainsi, le groupe à faible revenu est pratiquement exclu de l'accès au financement hypothécaire ou de l'achat d'une maison, même au prix le plus bas, dans une zone urbaine.

La durée moyenne des prêts a été fixée à 5 ou 10 ans¹⁷ (par rapport à 15 à 25 ans) par les prêteurs hypothécaires en réponse à la rigueur de l'environnement opérationnel, ce qui a également affecté le caractère abordable des prêts.

La pandémie a affecté le développement du logement. Au niveau individuel, la pandémie a affecté les revenus des ménages, car la plupart des gens sont employés de manière informelle (95%) et le secteur a été classé non essentiel par le gouvernement pendant les périodes de confinement. Cela a limité l'activité

ZIMBABWE

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



Population:	14 862 927
Taux d'urbanisation:	1.57%
Coût de la maison nouvellement construite la moins chère :	1 531 360 ZWD
Prix de la maison PPA\$	PPA\$61 310
Foyers urbains pouvant acheter cette maison avec financement :	4.74%
1 PPA\$	24.98 Dollar Zimbabween

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

économique du secteur informel et beaucoup ont dû compléter leurs revenus en recourant à des prêts auprès d'institutions de microfinance. Le gouvernement n'offre aucune subvention au secteur du logement. L'administration zimbabwéenne s'efforce de ressusciter les infrastructures de transport et d'énergie, qui, selon elle, serviront de catalyseur au développement économique.

Offre de logement

Au Zimbabwe, l'offre de logements abordables pour les ménages à faibles et moyens revenus est loin de répondre à une demande en constante augmentation. Le déficit national en matière de logement s'élèverait à 2 millions de maisons.¹⁸ Le gouvernement reconnaît la gravité de la situation en matière de logement. Il poursuit la *Vision 2030*, qui vise à atteindre une économie à revenu moyen supérieur d'ici 2030. Dans le cadre de cette vision, les installations sociales doivent être modernisées et le logement doit faire partie. La NDS1 prévoit d'accélérer la construction de logements en s'appuyant sur des technologies innovantes. En août 2021, le Cabinet zimbabwéen a approuvé un partenariat entre *Shelter Afrique* et le gouvernement du Zimbabwe qui construira des logements mixtes en utilisant une nouvelle technologie de construction créée par *Shelter Afrique*.¹⁹ La part du budget national de 2021 allouée à la construction de logements est de 14.33 millions Z\$ (167 846 US\$). En outre, le ministère du Logement et des Équipements sociaux met en œuvre la politique nationale des établissements humains du Zimbabwe afin de promouvoir la planification, la gestion, la régularisation et le renouvellement des établissements humains. Cela crée un nouveau paradigme d'aménagement de territoire, la planification de l'utilisation mixte des terres, où les établissements humains sont censés favoriser l'innovation, le commerce et le développement socio-économique. La politique encourage également la construction d'appartements, et le gouvernement a commencé à identifier des terrains pour la construction d'immeubles d'appartements.²⁰ Au cours du premier trimestre de 2021, le gouvernement a construit environ 570 unités de logement à bas prix dans tout le pays.²¹ Le gouvernement a obtenu une ligne de crédit de 2.1 milliards Z\$ (25 millions US\$) de la part de *Shelter Afrique* pour les logements à bas prix, qui sera accordée à la banque ABC, *National Building Society* et *Urban Development Corporation*.²²

Le marché de l'offre de logements pour l'année 2021 a été dominé par le secteur privé. Les membres de la ZAHF sont en cours d'achèvement de la construction de 14 432 maisons.²³ Le développement devait être achevé en décembre 2020, mais a été retardé par les perturbations liées à la pandémie de la COVID-19.²⁴ Le coût élevé de la construction, principalement dû aux normes de construction locales, rend les logements du secteur privé onéreux. La législation zimbabwéenne en matière de planification et de construction devra être révisée, car elle est considérée comme obsolète et élitiste. Ces mêmes lois poussent les ménages à faibles revenus vers les zones périurbaines où les méthodes de construction sont souples et les terrains disponibles sont abordables. Ces zones périurbaines ont été identifiées comme un nid de maux socio-économiques, notamment un manque d'accès à l'eau et aux installations sanitaires, une mauvaise gestion des déchets, un manque d'accessibilité et de mobilité et une détérioration des moyens de subsistance en raison de leur caractère informel. Les promoteurs fonciers privés ciblent les clients ayant accès à des devises étrangères pour préserver la

valeur. Cependant, la COVID-19 a affecté les transferts de fonds qui étaient investis dans le logement. L'Organisation internationale pour les migrations rapporte que plus de 200 000 Zimbabwéens sont rentrés chez eux depuis le début de la pandémie.²⁵ Cela a gravement affecté les investissements dans le logement. Les projets de logement ont également été entravés par l'instabilité monétaire et l'inflation. Bien que le taux d'inflation ait ralenti au cours de l'année, le coût des matériaux de construction est resté instable en monnaie locale. L'écart entre le taux de change officiel et le taux du marché parallèle s'est creusé, exerçant une pression sur le taux de change officiel.²⁶ Toute évolution défavorable du taux de change fait augmenter le taux d'inflation. Cette situation, associée à des normes de construction élevées, a entravé le développement de logements à bas prix au Zimbabwe.

Le marché de l'immobilier

Le marché immobilier n'a pas connu de croissance importante au cours de l'année écoulée, en raison de la pandémie de la COVID-19, de la pénurie de devises étrangères, des taux d'inflation élevés et des faibles revenus disponibles. Au cours de l'année, l'activité de développement résidentiel a légèrement augmenté, plus fortement que les autres secteurs immobiliers comme les bâtiments commerciaux et industriels. L'essentiel des transactions du marché immobilier s'est concentré sur le secteur résidentiel.²⁷ Les propriétaires ont adopté des prix indexés sur l'inflation et sur la monnaie afin de préserver la valeur de leurs biens. Les promoteurs immobiliers, qui proposent des prêts hypothécaires en dollars américains, visent le marché de la diaspora. Les vendeurs sont réticents à accepter des paiements en monnaie locale. Cela a eu pour effet de réduire les prix de l'immobilier de 20% en moyenne par an en termes réels. Le prix moyen d'une maison abordable dans une zone de forte densité est d'environ 17 000 US\$ (1.45 million Z\$). Cependant, de nombreux Zimbabwéens qui gagnent environ 25 000 Z\$ (293 US\$) n'ont pas les moyens d'acheter à ce prix. Par ailleurs, la COVID-19 a entraîné la baisse des prix des loyers. Dans les zones à forte densité, le prix des loyers est passé à une moyenne de 1 281 Z\$ (15 US\$) par pièce, ce qui soulève des questions quant au potentiel de croissance de ce secteur. Environ 67% des ménages vivent dans leur propre logement. La proportion de locataires est de 17%.²⁸

Au total, il existe 248 agences immobilières enregistrées qui facilitent la négociation et le transfert de propriété. Cependant, d'innombrables agents immobiliers informels s'occupent également de la vente et de la location de propriétés. Le Zimbabwe a été classé 109^e sur 190 pays pour l'«enregistrement des biens» et 140^e sur 190 pour la «gestion des permis de construire» dans le rapport *Doing Business 2020* de la Banque mondiale. Ces classements montrent que de nombreuses réformes sont nécessaires pour améliorer l'efficacité du marché immobilier. Le registre des actes du Zimbabwe, responsable de l'enregistrement des titres de propriété immobilière et des hypothèques, utilise toujours un système papier. Il existe des propositions pour le réformer par le biais d'amendements à la loi de 2017 portant modification du registre des actes, afin de permettre la numérisation et l'établissement d'un registre électronique des actes pour renforcer le système actuel.²⁹ Cela permettra d'accélérer l'administration du registre des actes et d'améliorer l'efficacité du marché immobilier.

Politique et législation

Les principales lois qui régissent les questions de logement sont la Constitution du Zimbabwe, la loi sur l'aménagement régional du territoire (chapitre 29:12), la loi sur les conseils urbains (chapitre 29:15), la loi sur les conseils de district rural (chapitre 29:13), la loi sur la gestion de l'environnement (chapitre 20:27), la loi sur l'arpentage (chapitre 20:12) et la loi sur le registre des actes (chapitre 20:05). La loi sur l'aménagement régional, urbain et rural, la loi sur les conseils urbains et la loi sur les conseils de district rural sont appliquées par le ministère de l'Administration locale et des Travaux publics, pour l'identification, la planification et la gestion des terrains destinés au logement. Le Ministère des Terres, de l'Agriculture, de l'Eau et de la Réinstallation rurale fait appliquer la loi sur l'arpentage, qui traite principalement de l'arpentage des terres, y compris pour le logement. Le Ministère de la Justice, des Affaires juridiques et parlementaires gère la loi sur l'enregistrement des actes, chargée de l'enregistrement des titres de propriété et des fonctions connexes. La loi sur la gestion de l'environnement (chapitre 20:27) est appliquée par le Ministère de l'Environnement, du Changement climatique, du Tourisme et de l'Industrie hôtelière. Cette loi prévoit la conservation et la préservation de l'environnement dans le développement des établissements humains. La politique du logement de 2012 et la politique nationale des établissements humains de 2018 traitent de la création d'établissements humains et de la fourniture de logements et d'équipements sociaux dans le pays. Ces politiques sont appliquées par le Ministère du Logement et des Équipements nationaux. Le gouvernement cherche à promouvoir des établissements inclusifs (à usage mixte), organisés et planifiés au-delà des centres urbains pour inclure les zones rurales. Ces politiques expriment également le nouveau paradigme de planification de la densification de l'habitat par une expansion verticale sous forme d'appartements plutôt que d'unités autonomes. Il s'agit également d'une réorientation de la politique, qui ne se concentre plus sur l'accès à la propriété, mais sur la fourniture de logements.

Le cadre juridique et politique du logement comprend de nombreux acteurs et une coordination et une intégration minutieuses sont nécessaires pour éviter la duplication des efforts et une bureaucratie inutile qui pourraient retarder la fourniture de logements abordables dans le pays.

Opportunités

Les opportunités suivantes existent au Zimbabwe : i) la forte demande de logements : l'important déficit de logements témoigne d'une forte demande effective de logements. Cette demande comprend les personnes qui veulent posséder une maison, celles qui veulent un logement locatif et les étudiants qui veulent un logement saisonnier. De nombreux petits entrepreneurs, par exemple les mineurs artisanaux, les agriculteurs et les commerçants, ont les moyens d'acheter des maisons individuelles ou des parcelles résidentielles. Il existe donc un marché non négligeable pour l'accès à la propriété. La situation économique est difficile et beaucoup ne peuvent pas se permettre d'acheter des logements. Par conséquent, les gens dépendent de la location ou vivent dans des quartiers informels. La construction d'appartements destinés à la location est un segment prometteur du marché. Les logements étudiants abordables autour des universités et des collèges du Zimbabwe sont rares, et la construction d'appartements pour étudiants représente ainsi une opportunité. ii) Un intérêt croissant pour les logements non urbains : un nombre croissant d'investisseurs dans le secteur du logement cible les districts ruraux du Zimbabwe, comme en témoignent les longues listes d'attente pour les logements dans ces régions. iii) L'augmentation du soutien du gouvernement aux technologies de logement abordable : le gouvernement reconnaît que les méthodes et pratiques de construction actuelles ne sont pas optimales et est ouvert à de nouvelles méthodes de construction pour réaliser des logements abordables. Il existe donc des opportunités de promouvoir des méthodes de construction innovantes qui permettent de livrer plus rapidement des logements durables et abordables. iv) Le financement du logement : Des modèles innovants de financement du logement sont nécessaires, car les mécanismes de financement disponibles ne sont pas inclusifs.

Données sur le financement du logement

Les chiffres et les valeurs des prêts peuvent être consultés sur le site Web de la Banque centrale du Zimbabwe (*Reserve Bank of Zimbabwe* www.rbz.co.zw). Le site a également été utilisé pour vérifier les analyses économiques et les mises à jour sur les tendances de l'inflation, les taux de change et pour comprendre comment le logement abordable est financé au Zimbabwe. Les données sont diffusées dans le domaine public chaque semaine, chaque mois et chaque trimestre.

La ZAHF fournit des informations utiles sur les emprunteurs, les tendances en matière de prêts hypothécaires et le secteur de la construction de logements. L'organisation dispose d'un site Web www.zahf.co.zw, publie des rapports mensuels et organise fréquemment des réunions pour discuter de l'offre de logements abordables. Les données sont rassemblées et partagées avec les membres tous les mois.

L'Agence nationale des statistiques du Zimbabwe fournit des données sur le recensement de la population, des rapports sur le développement urbain, le développement rural et des recherches sur les tendances du logement. Les données destinées à la consommation publique sont partagées au fur et à mesure de leur mise à jour sur www.zimstat.co.zw.

Le Conseil des agents immobiliers du Zimbabwe (EACZ) partage des informations sur les agents enregistrés et rend compte des mauvaises pratiques du secteur et des membres radiés. Il permet d'identifier les agents légitimes, les informations sur les locations, le coût des unités en vente et les tendances en matière de logement. Ces derniers publient leurs rapports trimestriellement, principalement avec les institutions financières, afin de commercialiser leurs services. Les informations du conseil sont accessibles sur <https://eac.co.zw/>.

Il y a très peu d'informations disponibles sur les propriétés enregistrées, les unités achevées dans tout le pays et d'autres initiatives en dehors des activités de services financiers qui fournissent des logements et des financements.

Sites web

Central Africa Building Society (CABS) <https://www.cabs.co.zw>
 Estate Agents Council <https://eac.co.zw/registeredfirms>
 FBC Building Society <https://www.fbc.co.zw>
 Homelink Limited <https://www.homelink.co.zw>
 National Building Society <http://nbs.co.zw>
 Reserve Bank of Zimbabwe <https://www.rbz.co.zw>
 Urban Development Corporation <https://udcorp.co.zw>
 ZB Bank Limited <https://www.zb.co.zw>
 Zimbabwe National Statistics Agency <http://www.zimstat.co.zw>
 Property Book <https://www.propertybook.co.zw/>
 Property.co.zw <https://www.property.co.zw/>
 CBZ Bank Limited <https://cbzbank.co.zw/>
 Homelink (Private) Limited <https://www.homelink.co.zw/>
 Steward Bank Limited <https://www.stewardbank.co.zw/>
 ZB Building Society <https://www.zb.co.zw/>

- ¹ World Bank Group. (2021). Zimbabwe's economy is set for recovery. 10 June 2021. <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2021/06/10/zimbabwe-s-economy-is-set-for-recovery-but-key-risks-remain>. (Consulté le 24 août 2021).
- ² World Bank Group. (2021). Zimbabwe Economic Update: COVID-19 Further Complicates Zimbabwe's Economic and Social Conditions. 10 June 2021. <https://www.worldbank.org/en/country/zimbabwe/publication/zimbabwe-economic-update-covid-19-further-complicates-zimbabwe-s-economic-and-social-conditions> (Consulté le 24 août 2021).
- ³ The Herald. (2021). Low cost housing way to go. The Herald. 28 May 2021. <https://www.herald.co.zw/low-cost-housing-way-to-go/> (Consulté le 26 août 2021).
- ⁴ Economic Times. (2020). Zimbabwe's housing backlog reaches 2 million. 30 September 2020. <https://etimes.co.zw/2020/09/30/zimbabwes-housing-backlog-reaches-2-million/> (Consulté le 22 août 2021).
- ⁵ Moyo S. (2021). Murambatsvina/Demolitions: shock as ZANU PF makes dramatic u-turn. My Zimbabwe. 2 July 2021. <https://www.myzimbabwe.co.zw/news/82806-murambatsvina-demolitions-shock-as-zanu-pf-makes-dramatic-u-turn.html> (Consulté le 20 août 2021).
- ⁶ Zimbabwe Association of Housing Financiers. (2021). Property Market and Housing Finance update June 2021, page 3, unpublished.
- ⁷ Reserve Bank of Zimbabwe. (2021). Exchange Rates. <https://www.rbz.co.zw/index.php/research/markets/exchange-rates> (Consulté le 24 août 2021).
- ⁸ Le taux officiel au 30 juin 2021 a été utilisé tout au long de ce profil.
- ⁹ Construction Review Online. (2021). Zimbabwe road construction projects to cover 161 km. 15 August 2021. <https://constructionreviewonline.com/news/zimbabwe/zimbabwe-road-construction-projects-to-cover-161-km/> (Consulté le 22 août 2021).
- ¹⁰ Bloomberg. (2021). Zimbabwe may tap private creditors to pay evicted white farmers. Daily Maverick. 16 August 2021. <https://www.dailymaverick.co.za/article/2021-08-16-zimbabwe-may-tap-private-creditors-to-pay-evicted-white-farmers> (Consulté le 23 août 2021).
- ¹¹ Zimbabwe Association of Housing Financiers. (2021). Property Market and Housing Finance update June 2021, pp. 1-4, unpublished.
- ¹² Chronicle. (2021). Zimbabwe to provide land for Shelter Afrique. Chronicle. 2 July 2021. <https://www.chronicle.co.zw/zimbabwe-to-provide-land-for-shelter-afrique-sadc-regional-office/> (Consulté le 26 août 2021).
- ¹³ Reserve Bank of Zimbabwe. (2020). Quarterly Microfinance Report December 2020. <https://www.rbz.co.zw/index.php/publications-notices/publications/quarterly-reports-mfisi/37-quarterly-industry-report/1000-quarterly-microfinance-report-december-2020> (Consulté le 28 août 2021). Pg. 3.
- ¹⁴ Zimbabwe Association of Housing Financiers. (2021). Property Market and Housing Finance update June 2021, page 1-4, unpublished.
- ¹⁵ Property Co. (2021). Property Listings. <https://www.property.co.zw/listings/2-bed-house-for-sale-dzivarasekwa-skc120899?source=similar-listing-normal> (Consulté le 26 août 2021).
- ¹⁶ Entretien téléphonique avec Matutu Simon, ministre de la Santé, 22 août 2021, Harare, Zimbabwe.
- ¹⁷ Zimbabwe Association of Housing Financiers. (2021). Property Market and Housing Finance update June 2021, page 3, unpublished.
- ¹⁸ Economic Times. (2020). Zimbabwe's housing backlog reaches 2 million. 30 September 2020. <https://etimes.co.zw/2020/09/30/zimbabwes-housing-backlog-reaches-2-million>. (Consulté le 22 août 2021).
- ¹⁹ Murwira, Z. (2021). 10 000 Housing Units plan gets approval. 30 June 2021. The Herald. <https://www.herald.co.zw/10-000-housing-units-plan-gets-approval/> (Consulté le 28 août 2021).
- ²⁰ Government of Zimbabwe. (2018). Zimbabwe National Human Settlement Policy. Harare: Government Printers.
- ²¹ Monamano, P. (2021). Plans Afoot to decongest Mbare. 02 August 2021. The Herald. <https://www.herald.co.zw/plans-afoot-to-decongest-mbare-flats/> (Consulté le 30 août 2021).
- ²² Zinyuke, R. (2021). US\$25m Credit line secured for 5000 low cost houses. (10 May 2021). The Herald. <https://www.herald.co.zw/just-in-us25m-credit-line-secured-for-5000-low-cost-houses/> (Consulté le 30 août 2021).
- ²³ Zimbabwe Association of Housing Financiers. (2021). Property Market and Housing Finance update June 2021, page 3, unpublished.
- ²⁴ Zimbabwe Association of Housing Financiers. (2021). Property Market and Housing Finance update June 2021, page 3, unpublished.
- ²⁵ International Organisation for Migration. (2021). More than 200,000 People Return to Zimbabwe as COVID-19 Impacts Regional Economies. News Global. 20 April 2021. <https://www.iom.int/news/more-200000-people-return-zimbabwe-covid-19-impacts-regional-economies> (Consulté le 24 août 2021).
- ²⁶ Zimbabwe Independent (2021). Real estate under COVID-19 second wave. (21 February 2021). <https://www.theindependent.co.zw/2021/02/27/real-estate-under-covid-19-second-wave/> (Consulté le 25 août 2021).
- ²⁷ The Herald. (2021). Demand for property spaces dips, say FM. The Herald. (4 June 2021). <https://www.herald.co.zw/demand-for-property-space-dips-says-fm/> (Consulté le 30 août 2021).
- ²⁸ Zimstat (2017). Inter-Censal Demographic Survey, 2017. https://www.zimstat.co.zw/wp-content/uploads/publications/Population/population/ICDS_2017.pdf (Consulté le 25 août 2021).
- ²⁹ Moor, P, Midzi, C.N., & Nyamayaro, T. (2021). Law and Practice. <https://practiceguides.chambers.com/practice-guides/real-estate-2021/zimbabwe> (Consulté le 20 août 2021).
- ³⁰ World Bank Group. (2021). Population living in slums % in Zimbabwe. <https://data.worldbank.org/indicator/EN.POPSLUM.UR.ZS?locations=ZW> (Consulté le 27 août 2021).
- ³¹ World Habitat. (2019). Dzivarasekwa Slum Upgrading Project Zimbabwe. https://world-habitat.org/wp-content/uploads/2019/11/Zimbabwe_FULL-Project-Summary.pdf (Consulté le 27 août 2021).
- ³² Matebeleland Institute for Human Rights. (2021). Water, COVID-19 and Bulawayo Slum Settlements Report. <https://kubatana.net/2021/01/08/water-covid-19-and-bulawayo-slum-settlements-report/> (Consulté le 27 août 2021).