

# Éthiopie

## Johnson Denge



## Vue d'ensemble

Selon des estimations de 2015,<sup>1</sup> l'Éthiopie comptera environ quatre millions de nouveaux ménages urbains d'ici 2027 et environ 9,7 millions d'ici 2037. La demande de logements urbains est estimée à 471 000 unités par an de 2015 à 2025, et à 486 000 unités de 2025 à 2035.<sup>2</sup> Les mauvaises pratiques dans la gestion des terres, le manque de variété dans l'offre de logements, l'absence d'un secteur de la construction capable de fournir des habitats solides et abordables et un système de financement de l'habitat insuffisamment diversifié sont quelques-uns des facteurs qui définissent continuellement l'offre de logements en Éthiopie.<sup>3</sup>

Au niveau macroéconomique, l'Éthiopie a enregistré un taux de croissance réel moyen du Produit Intérieur Brut (PIB) de 9.5% par an au cours des quinze dernières années, ce qui en fait l'une des économies à la croissance la plus rapide au monde.<sup>4</sup> Cette croissance a été largement alimentée par l'accumulation de capital grâce aux investissements dans les infrastructures publiques.<sup>5</sup> En 2020 et 2021, la croissance du PIB de l'Éthiopie a décéléré pour atteindre une moyenne de 5.9%. Ce fléchissement est dû aux effets de la Covid-19 et aggravé par les vulnérabilités liées au niveau de la dette, le conflit civil dans le nord de l'Éthiopie et l'augmentation de l'inflation en raison de l'effet du conflit Russie-Ukraine sur les prix des denrées alimentaires et du pétrole. L'inflation devrait atteindre 32.6% en 2022 et baisser à 24.9% en 2023 grâce à des stratégies d'assainissement budgétaire et à une mobilisation accrue des recettes fiscales.<sup>6</sup> La Banque Africaine de Développement (BAD) prévoit tout de même une croissance du PIB de 4.8% en 2022 et de 5.7% en 2023.<sup>7</sup> Toutefois, malgré sa rapide expansion économique, le pays reste l'un des pays africains à faible revenu, avec un PIB par habitant de 49 229,12 Br (944 \$US) en 2021.<sup>8</sup> L'Éthiopie vise à devenir un pays à revenu intermédiaire faible d'ici 2025.

L'Éthiopie présente des paysages et des climats variés, allant des forêts tropicales aux déserts. Ces caractéristiques, ainsi que son taux de croissance démographique élevé, en font l'un des pays les plus vulnérables face à la variabilité et au changement climatiques. En raison de sa forte dépendance à l'agriculture pluviale, l'Éthiopie n'a pas exploité les ressources en eau et développé les infrastructures routières pour soutenir les zones exposées à la sécheresse.<sup>9</sup> L'Éthiopie est classée au 72e rang de l'Indice Mondial de Résilience Climatique (GCRI) en 2021 en raison des effets du changement climatique tels que les inondations, la désertification, la pénurie d'eau, l'érosion des sols, la déforestation, la sécheresse, la dégradation des terres et la perte de biodiversité et de faune sauvage.<sup>10</sup>

Dans le cadre d'un plan national décennal, le gouvernement éthiopien s'est engagé à réduire ses émissions de CO<sub>2</sub> de 68.8%, ce qui équivaut à 126.8 tonnes métriques d'équivalent carbone (MtCO<sub>2</sub>) d'ici 2030. Sur ce total, 14% est une réduction inconditionnelle et 54.8% dépend de l'aide internationale.<sup>11</sup> L'Éthiopie a mis en place une politique nationale de gestion des catastrophes en 2013. Cette politique vise à renforcer la capacité à faire face aux catastrophes sur une période de 10 ans, c'est à dire jusqu'en 2023.<sup>12</sup> En 2016, l'Éthiopie a soumis sa Contribution Déterminée au niveau National (CDN) à la Convention-Cadre des Nations Unies sur les Changements

## CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Addis Ababa
Taux de change (1er juillet 2022): 1 USD = [a] 1 PPA = (2021) [b]	52.15 Ethiopian Birr (ETB) 14.17 Ethiopian Birr (ETB)
Population totale (2021) [b]   Population urbaine (2021) [b] Taux de croissance démographique (2021) [b]   Taux de croissance urbaine (2021) [b] Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [d] Population vivant à moins de 5 m au-dessus du niveau de la mer (2010) [b] Combustibles les plus couramment utilisés par les ménages   par ménages B40 (2019) [e] Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2019) [e] Pourcentage de la population ayant reçu au moins 1 dose de vaccin contre la COVID-19 au 1er octobre [c] Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [b] Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2021) [b] Coefficient de Gini Classement pays IDH (2020) [d]   Score pays de l'IDH (2021) [d]	117 876 226   26 137 874 2.50%   4.69% 64.3% n/d Bois   Bois 22.1% 37.49% 5.2% 46% n/d 175   0.50
PIB par habitant (\$US courants) (2021) [b] PIB (\$US courants) (2021) [b] Taux de croissance du PIB (2021) [b] Taux d'inflation (2021) [b] Taux d'intérêt emprunteur (2008) [b] Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2021) [b]	\$US945 \$US111 271 million 5.64% 26.8% 8.0% 41%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours (2021) [f] Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) (2021) [g] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur   Durée [g] LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel [f] Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2021) Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels (2021) [g] Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2019) [e] Nombre de prêts de microfinance en cours (2020) [h] Valeur des prêts de microfinance (USD) [g] Nombre de prestataires de microfinance (2021) [g]	247 000 \$US420 million 7 – 22%   30 années 80% 2.6% 7 49.6% 500 000 \$US1 249 million 41
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [i] Nombre de logements formels achevés annuellement [j] Nombre de projets résidentiels certifiés par EDGE Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine en unités monétaires locales [k] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un an urban area [l] Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère [m] Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [n] Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [o] Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [o] Délai d'enregistrement de la propriété (jours)   Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [o] Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [o]	2 800 000 100 000 n/d 903 200 ETB 20m <sup>2</sup> 8 000 ETB 650 ETB (\$US12.46) Papier 159 52 days   7.3% 5.5

NB: Les chiffres sont pour 2022 sauf indication contraire.

[a] Xe.com	[i] World Bank report:Unlocking Ethiopia's Urban Land and Housing Market 2019
[b] World Bank World Development Indicators	[j] Ethiopianbusinessreview.net
[c] Johns Hopkins University Coronavirus Resource Center	[k] Condoaddis.com
[d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)	[l] Urban Transition Global
[e] Demographic and Health Surveys, USAID	[m] Et.loozap.com
[f] Commercial Bank of Ethiopia	[n] Con.2merkato.com
[g] National Bank of Ethiopia	[o] World Bank Ease of Doing Business Indicators
[h] World Bank Report: How to Escape the Micro Finance Squeeze: Evidence from Ethiopia	

Climatiques (CCNUCC). Ces contributions sont alignées sur les objectifs de développement du plan de croissance et de transformation II (GTP II) et sur la stratégie d'économie verte résiliente au changement climatique (CRGE). L'Éthiopie s'engage en priorité à construire des villes vertes, à traiter les déchets et à développer ses infrastructures physiques grâce à des investissements publics.<sup>13</sup>

## Accès au financement

L'Éthiopie dispose d'un système de financement du logement peu développé. Plus de la moitié du marché de l'habitat est financés de manière informelle par des parents, des amis et des groupes d'épargne, et seulement 23% par des prêts immobiliers.<sup>14</sup> Le faible recours aux prêts immobiliers est lié aux taux d'intérêt élevés, aux contrôles réglementaires, aux faibles revenus, au risque de crédit, à l'insuffisance de l'offre de logements abordables et à la faible culture financière.<sup>15</sup> D'autres facteurs contribuent également à la faiblesse du secteur financier, et en particulier le secteur du logement. Ce secteur est largement contrôlé par le gouvernement, ce qui affecte les marchés et les prix.<sup>16</sup> Par exemple, alors que les banques ont accordé des prêts au troisième trimestre pour une valeur de 7.7 milliards Br (147 652 447 \$US),<sup>17</sup> la proportion de prêts alloués au logement est faible, en partie à cause du manque de clarté sur les droits de propriété. La proportion de prêts destinés au logement et à la construction sur le total des prêts octroyés était de 11%<sup>18</sup> et respectivement de 7.1%<sup>19</sup> au T2 et au T3 2022.

Pour résoudre les problèmes d'accessibilité financière et d'accès au financement, notamment au niveau de la demande, le gouvernement a lancé en 2006 le Housing Development Programme Office (HDPO).<sup>20</sup> Un accord a été conclu avec la Commercial Bank of Ethiopia (CBE) pour fournir des prêts immobiliers avec de faibles taux d'intérêt.<sup>21</sup> Des plans de paiement avec des acomptes de 10%, 20% ou 40% du coût total du logement avant le transfert de propriété ont été définis.<sup>22</sup> Cette mesure n'a pas permis d'élargir l'accès au financement comme prévu.

Les ménages souffrent d'un faible revenu disponible et les financements disponibles sont coûteux.<sup>23</sup> Le programme partait du principe que les ménages pouvaient constituer un apport allant jusqu'à 40% du prix de la propriété et payer ensuite les mensualités du prêt immobilier; ce qui n'est pas le cas, surtout pour la plupart des personnes à faible revenu.<sup>24</sup> En outre, le programme a été confronté à de sérieux problèmes de leadership et de financement, tels que des risques d'insolvabilité, et le fait de ne pas être capable de construire suffisamment de maisons urbaines pour répondre à la demande.<sup>25</sup> La plupart (59.8%) des maisons formelles sont louées dans les grandes villes.<sup>26</sup> Du côté de l'offre, le programme a été subventionné pour livrer des logements sur le marché, principalement dans les grandes villes du pays. Les subventions sont fournies sous plusieurs formes. Il peut s'agir de terrains, d'infrastructures de base et de sommes d'argent correspondant au coût des matériaux utilisés pour la construction des logements.<sup>27</sup>

L'administration de la ville d'Addis-Abeba prévoit de construire 1,4 millions de logements entre 2017 et 2027 dans le cadre du Plan Structurel d'Addis-Abeba 2017-2027, pour un coût approximatif de 174 milliards Br (3.5 millions \$US).<sup>28</sup> Le développement comprendra d'autres équipements sociaux et infrastructures, et vise un développement global de haute qualité et écologique.<sup>29</sup> L'offre de biens immobiliers par les promoteurs privés officiels est faible, de l'ordre de 0.3% dans tout le pays et jusqu'à 1.3% à Addis-Abeba, et vise principalement la catégorie sociale à haut revenus.<sup>30</sup>

## Abordabilité

L'Éthiopie fait face à un défi majeur, celui de ne pas être en mesure de fournir suffisamment de nouveaux logements abordables et de devoir moderniser le parc existant pour répondre à la demande de 471 000 logements par an, en particulier pour les ménages aux revenus les plus faibles.<sup>31</sup> Les coopératives, les particuliers et les promoteurs privés s'adressent principalement au secteur haut de gamme du marché,<sup>32</sup> bien que celui-ci représente une faible quantité de biens immobiliers.<sup>33</sup> Le gouvernement doit combler le déficit. Le Programme de Développement Intégré du Logement (IHDP) a fourni 280 000 logements en copropriété et subventionnés entre 2004 et 2016.<sup>34</sup>

Cependant, en raison de la forte demande pour ces logements, les prix ont bondi de 200 à 300% depuis le lancement du programme.<sup>35</sup> En outre, le programme n'a réussi à fournir que 2% de la demande sur le marché.<sup>36</sup> Tout ceci laisse présager une longue liste d'attente pour des logements abordables en Éthiopie. Les conditions d'intermédiation financière et les faibles revenus disponibles expliquent le fait que les logements restent inabordables pour les demandeurs, le coût élevé du développement, des terrains et des infrastructures entravant l'offre de logements abordables.<sup>37</sup> L'IHDP a eu un certain impact positif, puisque 53% des logements de l'IHDP ont été attribués à des ménages dont le chef de famille est une femme.<sup>38</sup> La planification territoriale et efficace de ce programme a réduit

la dégradation de l'environnement, améliorant ainsi la qualité de vie des habitants et favorisant les activités sociales et économiques.<sup>39</sup>

Les financements abordables pour l'achat de logements sont insuffisants, en raison des taux d'intérêt élevés des prêts immobiliers, du faible nombre de fournisseurs de ce type de prêts et des exigences élevées en matière de garanties pour obtenir un financement.<sup>40</sup>

Les banques privées désireuses de proposer des prêts au logement sont nécessaires. La Salem Bank et la Goh Botoch Bank S.C. ont récemment commencé leurs opérations en 2021,<sup>41</sup> et ces dernières pourraient commencer à avoir un impact. Cependant, le manque d'accessibilité financière sur le marché de l'immobilier signifie que les personnes à faible revenu finissent par se diriger vers des établissements informels, les logements subventionnés par le gouvernement ne profitant qu'aux catégories supérieures et haut de gamme du marché.<sup>42</sup>

Pour remédier au manque d'accessibilité financière en Éthiopie, les politiques devraient se concentrer sur les réformes de l'IHDP afin de répondre aux attentes du marché en offrant des solutions de logement de première catégorie. Cela permettrait aux plus pauvres d'améliorer leurs conditions de vie grâce à une augmentation de leurs revenus au fil du temps.

## Offre de logement

Le gouvernement éthiopien a prévu de construire des maisons en copropriété à Addis-Abeba et dans les principales villes des régions afin de réduire la pénurie de logements existante, et ce en fonction des capacités d'épargne des bénéficiaires.<sup>43</sup> En conséquence, il a prévu de construire 750 000 nouveaux logements résidentiels dans les centres urbains du pays en améliorant la qualité et le niveau des biens de 30% d'ici 2020.<sup>44</sup> Le plan prévoyait également l'amélioration des logements existants pour 25% de la communauté rurale. Après avoir identifié l'importance des bidonvilles existants en 2016, d'énormes efforts ont été faits pour réduire leur nombre de 20%.<sup>45</sup> Cet objectif n'a pas été atteint. Le processus a été entaché par l'absence de compensation, en particulier pour les personnes vivant dans des habitats informels (c'est-à-dire sans titre de propriété) du centre-ville (propriétaires et sous-locataires), lesquels ont été déplacés.<sup>46</sup>

L'initiative d'offre d'appartements en copropriété lancée par le gouvernement n'est pas pérenne et n'a pas permis de répondre à la demande. Cette initiative a provoqué des distorsions supplémentaires sur le marché foncier et immobilier.<sup>47</sup>

Il existe une importante demande non satisfaite, tant en nombre qu'en qualité, ce qui a également une conséquence directe sur les prix.<sup>48</sup> Le système d'inscription par loterie de l'IHDP est fermé aux nouveaux arrivants depuis 2013, car la liste d'attente est estimée à 800 000 et certains projets ont été mis en attente.<sup>49</sup>

L'accès limité à un logement décent et abordable a amplifié la croissance des habitats informels et des squats dans la ville principale, en particulier parmi les ménages démunis des villes.<sup>50</sup>

## Marchés immobiliers

Le secteur immobilier a contribué à hauteur de 12.5% à la croissance du PIB au cours des dix dernières années.<sup>51</sup> Cette croissance a été largement attribuée à une expansion de 8.9% de l'immobilier et de la construction (location et activités commerciales, construction de routes, de chemins de fer, de barrages et de logements résidentiels).<sup>52</sup>

Du côté de la demande, la demande de logements formels est élevée, les biens IHDP du gouvernement atteignant une valeur jusqu'à cinq fois supérieure à celle de l'offre initiale lors de la vente aux enchères. Les maisons sont ensuite mises sur le marché de la location par les acquéreurs.<sup>53</sup> L'IHDP crée une distorsion du marché. Destiné à répondre aux besoins des personnes à faibles revenus, le programme attire les personnes ayant des revenus plus élevés.<sup>54</sup> Le marché locatif est dominant, les logements occupés par leur propriétaire ne représentant que 32.6%.<sup>55</sup> Il existe des preuves de sous-location à hauteur de 19%.<sup>56</sup> L'insuffisance de devises étrangères ces dernières années a empêché une croissance pourtant nécessaire, non seulement sur le marché de l'immobilier mais aussi dans d'autres secteurs de l'économie. Néanmoins, il existe des segments du marchés qui sont florissants comme à Addis-Abeba, avec des projets IHDP, des développements par

## ÉTHIOPIE – Considérer l'abordabilité du logement du point de vue des ménages

Pour les ménages à faible revenu cherchant à accéder à un logement abordable, l'abordabilité dépend d'un certain nombre de facteurs, notamment le revenu, les dépenses concurrentes, les coûts de transport (qui sont probablement liés à l'emplacement du logement) et le coût du financement. Les données spécifiques à chaque pays et à l'évolution du logement ne sont souvent pas disponibles, ce qui nécessite des hypothèses fondées empiriquement pour générer des estimations de l'abordabilité.

Afin de mieux comprendre le caractère abordable de l'accès à la propriété dans divers pays, nous envisageons deux scénarios simplifiés : un.e agent des forces de l'ordre et un.e enseignant.e. Ces professions de niveau d'entrée ont été choisies parce qu'elles sont fondamentales pour l'économie et la société, qu'elles représentent une grande partie de la main-d'œuvre formelle dans la plupart des pays africains et qu'elles sont assez sûres tout en ayant des points d'entrée de compétences relativement faibles.

Les deux professions incluent également les deux sexes, car dans de nombreux pays, les enseignants sont des femmes tandis que les agents des forces de l'ordre sont des hommes.

Si vous êtes un agent du maintien de l'ordre vivant dans une grande zone urbaine



qui gagne Br6 165 par mois



vous pourriez vous permettre d'acheter une maison de Br188 793 avec un emprunt hypothécaire.



Hypothèses hypothécaires – Éthiopie

- 14.5% de taux d'intérêt
- Dépôt de 20%

Si vous êtes un enseignant vivant dans une grande zone urbaine



qui gagne Br10 130 par mois



vous pourriez vous permettre d'acheter une maison de Br310 214 avec un emprunt hypothécaire.



- Durée du prêt de 30 années
- 80% ratio prêt/valeur

### Mise en garde

Il convient de souligner qu'il s'agit de scénarios hypothétiques et non de calculs basés sur une recherche approfondie des niveaux de revenu dans chaque pays.

Nous avons basé nos calculs sur certaines hypothèses génériques applicables à tous les pays ; dont 30% des revenus des ménages consacrés au logement. Nous supposons également qu'un ménage est éligible à une hypothèque formelle et qu'un tel financement est disponible - ce qui peut ne pas être vrai pour des segments importants de la population du pays. Les formes de financement alternatives, y compris les financements non hypothécaires, et les sources de revenus uniques (par exemple, les versements de pension ou les héritages) ne sont pas prises en compte.

Le calcul a utilisé les termes et conditions en vigueur pour les prêts hypothécaires dans le pays spécifique, tels que collectés via notre processus annuel de collecte de données de l'Annuaire.

des coopératives du marché moyen de gamme, et des maisons « haut de gamme » construites par des promoteurs officiels.<sup>57</sup> Du côté de l'offre, un financement adéquat de la part des promoteurs fait défaut.<sup>58</sup> Le secteur privé est négligé, tous les efforts étant consacrés au programme de logement du gouvernement.<sup>59</sup>

Des réformes clés sont nécessaires pour que le marché immobilier éthiopien devienne prospère. Il s'agit notamment de définir une politique axée sur les segments de marché afin de répondre à tous les besoins du marché, de rationaliser le financement du logement, de rendre les données du marché immobilier disponibles et de mettre en place une nouvelle politique en matière de propriété et de logement grâce à une gestion efficace et à la collaboration des parties prenantes.<sup>60</sup>

### Politique et législation

L'immobilier est l'un des secteurs les moins réglementés d'Éthiopie.<sup>61</sup> Par exemple, des litiges surviennent souvent lorsque la livraison des logements aux acheteurs est retardée. Pour résoudre ce problème, une loi intitulée « Real Estate Home Developers Proclamation » a été créée pour définir les droits et obligations des parties dans les transactions. Cependant, cette loi n'a pas encore été approuvée.<sup>62</sup>

Les principales lois qui régissent actuellement les questions foncières et immobilières en Éthiopie sont : Le Code Civil de 1960 de l'Éthiopie ; la Proclamation sur l'investissement n° 769/2012 et son amendement ; la Proclamation sur la construction éthiopienne n° 624/2009 ; le Règlement sur la construction n° 243/2011 et la Directive sur la construction ; la Proclamation sur la location de terres urbaines n° 721/2011 ; le Règlement sur la location de terres urbaines n° 49/2012 ; et la Proclamation sur l'enregistrement des terres urbaines n° 818/2014.<sup>63</sup>

Parmi les autres lois relatives à l'administration, à la réglementation et aux politiques en matière de terrains urbains, tant au niveau fédéral qu'au niveau des collectivités locales, on peut citer la proclamation n° 80/1993, relative au système de location de terrains urbains, et les proclamations n° 271/2002 et n° 721/2011.<sup>64</sup> Ces proclamations ont eu un impact positif et important sur le secteur.

Certaines des causes des problèmes en matière de développement dans les villes éthiopiennes sont la gestion des terres, la gouvernance et la fiscalité foncière.<sup>65</sup>

L'Éthiopie doit créer un environnement favorable à l'offre de logements par le secteur privé.<sup>66</sup>

Outre une politique de soutien, il convient de fournir des équipements tels que des infrastructures, de veiller à ce que le prix des terrains soit correctement fixé et à ce que des terrains à bâtir soient mis à disposition. Il est également nécessaire de soutenir la demande en s'assurant que les acheteurs ont accès au financement et qu'il y ait une amélioration de l'inclusion financière en général.<sup>67</sup>

### Opportunités

Les opportunités du secteur du logement en Éthiopie résident dans son profil démographique. L'Éthiopie a une population de 114.9 millions d'habitants, et un taux de croissance annuel de 2.7%. Le pourcentage de la population âgée de moins

de 15 ans en 2021 était de 40.6%, contre une moyenne mondiale de 25.8%,<sup>68</sup> et le taux d'urbanisation était de 5.4%.<sup>69</sup> Ces statistiques supposent qu'il y aura une augmentation continue de la demande de logements, ce qui se traduit par des opportunités d'investissement dans le logement et les infrastructures connexes. Une croissance économique rapide entraîne généralement une plus grande croissance du secteur de l'habitat et des investissements immobiliers dans le pays. Le taux de croissance annuel moyen du PIB de l'Éthiopie a été de 10.4% entre 2004 et 2018.<sup>70</sup> Si les inégalités urbaines (mesurées par le coefficient de Gini) sont élevées, elles ont diminué ces dernières années, passant de 0.44 en 2005 à 0.37 en 2011. Il existe des différences significatives entre les moyens de subsistance des habitants des zones rurales et ceux des zones urbaines, dont respectivement 25.6% et 14.8% des populations vivent dans la pauvreté.<sup>71</sup>

Cet avantage urbain et l'urbanisation rapide peuvent être un catalyseur de la croissance économique via la création d'emplois si cette dernière est bien gérée.<sup>72</sup>

L'évolution des modes de travail et l'augmentation de la main-d'œuvre offrent également à l'Éthiopie une opportunité de croissance urbaine. On estime que les villes éthiopiennes contribuent à 38% du PIB du pays, alors qu'elles n'emploient que 15% de la main-d'œuvre totale du pays. Parmi tous les nouveaux emplois créés entre 2005 et 2011, 60% l'ont été dans les centres urbains,<sup>73</sup> et, en 2012, l'exode rural représentait 24% de la croissance de la population urbaine.<sup>74</sup> On estime que la population active sera de 82 millions de personnes d'ici 2030,<sup>75</sup> ce qui laisse entrevoir des possibilités de développement économique.

### Sites web

Websites Central Statistical Agency (CSA) [www.statsethiopia.gov.et](http://www.statsethiopia.gov.et)  
National Bank of Ethiopia (NBE) [www.nbe.gov.et](http://www.nbe.gov.et)  
Ethiopian Economic Association (EEA) [www.eea-et.org](http://www.eea-et.org)  
Addis Ababa City Administration [www.cityaddisababa.gov.et](http://www.cityaddisababa.gov.et)  
Addis Ababa Urban Edge Task Force [www.urbanagetaskforce.net/addisababa](http://www.urbanagetaskforce.net/addisababa)  
The World Bank [www.worldbank.org/en/country/ethiopia](http://www.worldbank.org/en/country/ethiopia)  
Ethiopian Bankers Association [www.ethiopianbankers.com](http://www.ethiopianbankers.com)  
Ethiopian Government Electronic Services [www.eservices.gov.et](http://www.eservices.gov.et)  
Federal Housing Corporation [www.fhc.gov.et](http://www.fhc.gov.et)

### Disponibilité des données sur le financement du logement

Les données sur le financement du logement en Éthiopie sont obsolètes et leurs publications tardives les rendent moins utiles.

Les principales sources de données sur le logement en Éthiopie sont la Banque Nationale d'Éthiopie (NEB), l'Agence Centrale des Statistiques (CSA), l'Association Économique Éthiopienne (EEA), le ministère du Développement Urbain et de la Construction, l'administration de la ville d'Addis-Abeba, le Groupe de la Banque Mondiale et des promoteurs tels que Flintstone Homes, Gift Real Estate et Noah Real Estate.

Du côté de l'offre, les données sont publiées périodiquement et comprennent la consommation de ciment<sup>76</sup> et l'avancement du crédit sectoriel.<sup>77</sup> Du côté de la demande, les données comprennent les performances et les tendances, les prix de vente aux enchères des terrains et des logements par l'administration des villes et autres conseils régionaux, les enquêtes sur les ménages et les caractéristiques socio-économiques, les réformes et les tendances du secteur et les tendances de la demande et du crédit.<sup>78</sup>

Les défis en ce qui concerne la collecte de données incluent l'impossibilité d'accéder aux données sur les prêts immobiliers des banques commerciales et des prêteurs alternatifs, lesquels jouent un rôle important dans le financement du secteur.<sup>79</sup> Les données sont souvent obsolètes et peuvent ne pas être représentatives au moment de la publication. Les données sur la demande effective ne sont pas publiées et les données qui plus est limitées sur le secteur informel ne sont pas mises à jour régulièrement. Le dernier recensement de la population et des logements a été effectué en 2007.<sup>80</sup>

### Applications vertes pour le logement abordable

Selon Climate Watch en 2016, le secteur de la construction en Éthiopie était responsable d'environ 2% des émissions de carbone.<sup>81</sup> Ce chiffre est susceptible d'augmenter avec l'accélération de la croissance du pays et l'objectif d'atteindre le statut de pays à revenu intermédiaire d'ici 2025, la construction étant un élément clé de cette croissance. Des méthodes et des matériaux durables sont nécessaires pour permettre des réductions de carbone à grande échelle.

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan de structure d'Addis-Abeba, le projet Ababa City Block est l'un des projets pilotes en matière de développement écologique et durable. Le concept du City Block d'Addis-Abeba consiste en une pile verticale d'unités de logement à façade étroite et d'appartements empilés horizontalement. Le développement est basé selon le modèle du *Perimeter Block* de Barcelone d'Ildelfons Cerda, mais adapté aux aspects culturels d'Addis-Abeba et aux principes et objectifs du plan de structure de la ville d'Addis-Abeba (2017-2027).<sup>82</sup> La conception vise à « répondre aux exigences de haute densité et à renforcer l'urbanité grâce à la mixité de plusieurs groupes de revenus différents, d'espaces sociaux et d'espaces verts. »<sup>83</sup>

La densification et l'augmentation de la population entraînent également une pollution atmosphérique. La pollution atmosphérique a augmenté de 62% entre 1974 et 2018, principalement en raison du défrichage de la végétation dans et autour de la ville d'Addis-Abeba.<sup>84</sup> Le secteur des transports produit également des hydrocarbures et du monoxyde de carbone.<sup>85</sup> Ainsi, appelant à repenser les espaces verts et les systèmes de transport dans les projets de logements abordables, le Plan de Structure de la ville d'Addis (2017 -2027) propose de disposer de 2 739ha d'espaces verts, ce qui permettra de réduire la pollution atmosphérique.<sup>86</sup>

L'Éthiopie doit encore adopter pleinement les pratiques de construction écologique en raison d'autres défis sociaux et économiques qui entravent l'offre de logements abordables. Cependant, les pratiques de construction écologique qui devraient être envisagées comprennent une conception compacte des bâtiments, permettant un éclairage et une circulation d'air naturels, l'utilisation de matériaux locaux et la réduction des importations (l'usage de paille dans les murs, et de balles de riz pour renforcer le ciment).<sup>87</sup>



1 World Bank (2019). Unlocking Ethiopia's Urban Land and Housing Markets: Urban Land Supply and Affordable Housing Study. 1 October 2019. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/32756> (Consulté le 9 août 2022). Pg. 39.

2 Ibid. p. 40.

3 Abraham, M. (2017). The Integrated Housing Development Program: Identifying Strengths and Gaps. [https://www.academia.edu/es/36828941/The\\_Integrated\\_Housing\\_Development\\_Program\\_Identifying\\_Strengths\\_and\\_Gaps](https://www.academia.edu/es/36828941/The_Integrated_Housing_Development_Program_Identifying_Strengths_and_Gaps) (Consulté le 9 août 2022). Pg. 1.

4 World Bank (2022). Country Overview – Ethiopia. 21 April 2022. <https://www.worldbank.org/en/country/ethiopia/overview> (Consulté le 16 septembre 2022).

5 Ibid.

6 Africa Development Bank Group (2022). Ethiopia Economic Outlook 2022. <https://www.afdb.org/en/countries/east-africa/ethiopia/ethiopia-economic-outlook> (Consulté le 6 septembre 2022).

7 Ibid.

8 World Bank (2021). GDP per capita (current \$US) - Ethiopia <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDPPC.ARCD?locations=ET> (Consulté le 6 septembre 2022).

9 ReliefWeb (2021) Climate Risk Country Profile – Ethiopia. 7 May 2021. <https://reliefweb.int/report/ethiopia/climate-risk-country-profile-ethiopia> (Consulté le 7 septembre 2022).

10 Africa Development Bank Group (2022). Country notes – Ethiopia. [https://www.afdb.org/sites/default/files/2022/05/25/aec22\\_countrynotes\\_eng.pdf](https://www.afdb.org/sites/default/files/2022/05/25/aec22_countrynotes_eng.pdf) (Consulté le 6 septembre 2022). Pg. 145.

11 NDC Partnership. Ethiopia Overview <https://ndcpartnership.org/countries-map/country?iso=ETH> (Consulté le 6 septembre 2022).

12 UNDRR Prevention Web (2013). Ethiopia: National Policy and Strategy on Disaster Risk Management. <https://www.preventionweb.net/publication/ethiopia-national-policy-and-strategy-disaster-risk-management> (Consulté le 6 septembre 2022).

13 ReliefWeb (2021) Climate Risk Country Profile – Ethiopia. 7 May 2021. <https://reliefweb.int/report/ethiopia/climate-risk-country-profile-ethiopia> (Consulté le 7 septembre 2022).

14 World Bank (2019). Unlocking Ethiopia's Urban Land and Housing Markets: Urban Land Supply and Affordable Housing Study. 1 October 2019. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/32756> (Consulté le 9 août 2022). Pg. 46.

15 Ibid. p. 46.

16 Ibid. p. 22.

17 National Bank of Ethiopia (2022). National Bank of Ethiopia Quarterly Bulletin - Third Quarter 2022. <https://nbebank.com/wp-content/uploads/2022/08/2021-12-22%20Third-%20Quarter.pdf> (Consulté le 6 septembre 2022). Pg. 35.

18 National Bank of Ethiopia (2022). National Bank of Ethiopia Quarterly Bulletin - Second Quarter 2021/22. [https://nbebank.com/wp-content/uploads/2022/02/Second%20Quarter/NBE%202021\\_22%20No%2038\\_2nd%20Qtr%20Final%20\(1\).pdf](https://nbebank.com/wp-content/uploads/2022/02/Second%20Quarter/NBE%202021_22%20No%2038_2nd%20Qtr%20Final%20(1).pdf) (Consulté le 9 août 2022). Pg. 35.

19 Ibid. p. 35.

20 Abraham, M. (2017). The Integrated Housing Development Program: Identifying Strengths and Gaps. [https://www.academia.edu/es/36828941/The\\_Integrated\\_Housing\\_Development\\_Program\\_Identifying\\_Strengths\\_and\\_Gaps](https://www.academia.edu/es/36828941/The_Integrated_Housing_Development_Program_Identifying_Strengths_and_Gaps) (Consulté le 9 août 2022). Pg. 2.

21 Ibid. Pg. 2.

22 Ibid. Pg. 2.

23 World Bank (2019). Unlocking Ethiopia's Urban Land and Housing Markets: Urban Land Supply and Affordable Housing Study. 1 October 2019. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/32756> (Consulté le 9 août 2022). Pg. 51.

24 Ibid. Pgs. 43-52.

25 Ibid. Pgs. 43-44.

26 Ibid. p. 42.

27 Abraham, M. (2017). The Integrated Housing Development Program: Identifying Strengths and Gaps. [https://www.academia.edu/es/36828941/The\\_Integrated\\_Housing\\_Development\\_Program\\_Identifying\\_Strengths\\_and\\_Gaps](https://www.academia.edu/es/36828941/The_Integrated_Housing_Development_Program_Identifying_Strengths_and_Gaps) (Consulté le 9 août 2022). Pg. 2.

28 Addis Ababa City Planning Project Office (2017). Addis Ababa City Structure Plan DRAFT FINAL SUMMARY REPORT (2017-2027). [https://www.cd.org/wp-content/uploads/2016/06/Addis\\_Ababa\\_Structural\\_Plan\\_2017\\_to\\_2027.original.pdf?1544193458](https://www.cd.org/wp-content/uploads/2016/06/Addis_Ababa_Structural_Plan_2017_to_2027.original.pdf?1544193458) (Consulté le 9 août 2022). P. 292.

29 Ibid.

30 World Bank (2019) Unlocking Ethiopia's Urban Land and Housing Markets : Urban Land Supply and Affordable Housing Study. 1 October 2019. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/32756> (Consulté le 9 août 2022).

31 Ibid. Pg. 40.

32 Langmaak, H., Scheibstock, P., and Kraubitz, T. (2022) Technical Report 1.3 | Urban Housing and Retrofitting Sustainable Building Materials Exploring green construction options for new housing in Addis Ababa. <https://urbangetaskforce.net/media/pages/addisababa/publications/1-3-addis-abba-perimeter-block/13a9189210-1657791001/1.3-sustainable-building-materials.pdf> (Consulté le 2 octobre 2022). Pg. 4.

33 World Bank (2022). Unlocking Ethiopia's Urban Land and Housing Markets: Urban Land Supply and Affordable Housing Study Synthesis Report. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/549221572382742218/pdf/Unlocking-Ethiopia-Urban-Land-and-Housing-Markets-Synthesis-Report.pdf> (Consulté le 9 août 2022). Pg. 42.

34 Ibid. p. 43.

35 Abraham, M. (2017). The Integrated Housing Development Program: Identifying Strengths and Gaps. [https://www.academia.edu/es/36828941/The\\_Integrated\\_Housing\\_Development\\_Program\\_Identifying\\_Strengths\\_and\\_Gaps](https://www.academia.edu/es/36828941/The_Integrated_Housing_Development_Program_Identifying_Strengths_and_Gaps) (Consulté le 9 août 2022). Pg. 2.

36 World Bank (2022). Unlocking Ethiopia's Urban Land and Housing Markets: Urban Land Supply and Affordable Housing Study Synthesis Report. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/549221572382742218/pdf/Unlocking-Ethiopia-Urban-Land-and-Housing-Markets-Synthesis-Report.pdf> (Consulté le 9 août 2022). Pg. 43.

37 World Bank (2022). Unlocking Ethiopia's Urban Land and Housing Markets: Urban Land Supply and Affordable Housing Study Synthesis Report. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/549221572382742218/pdf/Unlocking-Ethiopia-Urban-Land-and-Housing-Markets-Synthesis-Report.pdf> (Consulté le 9 août 2022). Pg. 51.

38 Abraham, M. (2017). The Integrated Housing Development Program: Identifying Strengths and Gaps. [https://www.academia.edu/es/36828941/The\\_Integrated\\_Housing\\_Development\\_Program\\_Identifying\\_Strengths\\_and\\_Gaps](https://www.academia.edu/es/36828941/The_Integrated_Housing_Development_Program_Identifying_Strengths_and_Gaps) (Consulté le 9 août 2022). Pg. 2.

39 Ibid.

40 UN Habitat. (2017). The State Of Addis Ababa 2017 The Addis Ababa We Want <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/State%20of%20Addis%20Ababa%202017%20Report-web.pdf> (Consulté le 16 septembre 2022). Pg. 53.

41 Ethiopia Monitor (2021). First Private Mortgage Bank Starts Operation in Ethiopia. 25 Oct 2021. <https://ethiopianmonitor.com/2021/10/25/first-private-mortgage-bank-starts-operation-in-ethiopia/> (Consulté le 18 septembre 2022).

42 World Bank (2022). Unlocking Ethiopia's Urban Land and Housing Markets: Urban Land Supply and Affordable Housing Study Synthesis Report. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/549221572382742218/pdf/Unlocking-Ethiopia-Urban-Land-and-Housing-Markets-Synthesis-Report.pdf> (Consulté le 9 août 2022). Pg. 47.

43 United Nations Ethiopia (2016). Federal Democratic Republic of Ethiopia Growth and Transformation Plan II (GTP II) (2015/16-2019/20) <https://ethiopia.un.org/sites/default/files/2019-08/GTPII%20%20English%20Translation%20%20Final%20%20June%202021%202016.pdf> (Consulté le 6 septembre 2022). Pg. 159.

44 Ibid.

45 United Nations Ethiopia (2016). Federal Democratic Republic of Ethiopia Growth and Transformation Plan II (GTP II) (2015/16-2019/20) <https://ethiopia.un.org/sites/default/files/2019-08/GTPII%20%20English%20Translation%20%20Final%20%20June%202021%202016.pdf> (Consulté le 6 septembre 2022). Pg. 159.

46 UN Habitat. (2017). The State Of Addis Ababa 2017 The Addis Ababa We Want <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/State%20of%20Addis%20Ababa%202017%20Report-web.pdf> (Consulté le 16 septembre 2022). Pgs. 57-59.

47 Haile, M. (2022). Urban Land Policy, Housing, and Real Estate Markets in Urban Ethiopia. Working Paper 2/2022, July 2022. <https://eea-et.org/wp-content/uploads/2022/08/Working-Paper-02-2022.pdf> (Consulté le 9 août 2022). Pg. 8.

48 Ibid.

49 Matsumoto, T. and Crook, J. (2021). Sustainable and Inclusive Housing In Ethiopia: A Policy Assessment. [https://urbantransitions.global/wp-content/uploads/2021/03/Sustainable-and-Inclusive-Housing-in-Ethiopia\\_A-policy-assessment\\_FINAL.pdf](https://urbantransitions.global/wp-content/uploads/2021/03/Sustainable-and-Inclusive-Housing-in-Ethiopia_A-policy-assessment_FINAL.pdf) (Consulté le 9 août 2022). Pg. 40.

50 Berhane, S. (2017). Le marché immobilier éthiopien, toujours en construction. 1er avril 2017. [https://www.academia.edu/es/36828941/The\\_Integrated\\_Housing\\_Development\\_Program\\_Identifying\\_Strengths\\_and\\_Gaps](https://www.academia.edu/es/36828941/The_Integrated_Housing_Development_Program_Identifying_Strengths_and_Gaps) (Consulté le 9 août 2022).

51 Ibid.

52 National Bank of Ethiopia (2021). 2020-21 Annual Report. <https://nbebank.com/wp-content/uploads/pdf/annualbulletin/Annual%20Report%202020-2021/2020-21%20Annual%20Report.pdf> (Consulté le 9 août 2022). Pg. 8.

53 World Bank (2019). Unlocking Ethiopia's Urban Land and Housing Markets : Urban Land Supply and Affordable Housing Study. 1 October 2019. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/32756> (Consulté le 9 août 2022). Pg. 40.

54 World Bank (2019). Unlocking Ethiopia's Urban Land and Housing Markets : Urban Land Supply and Affordable Housing Study. 1 October 2019. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/32756> (Consulté le 9 août 2022). Pg. 57.

55 Ibid. Pg. 42.

56 Ibid. Pg. 42.

57 Berhane, S. (2017). Ethiopia's Real Estate Market, Still Under Construction. 1 Apr 2017. [https://www.academia.edu/es/36828941/The\\_Integrated\\_Housing\\_Development\\_Program\\_Identifying\\_Strengths\\_and\\_Gaps](https://www.academia.edu/es/36828941/The_Integrated_Housing_Development_Program_Identifying_Strengths_and_Gaps) (Consulté le 9 août 2022).

58 World Bank (2019). Unlocking Ethiopia's Urban Land and Housing Markets : Urban Land Supply and Affordable Housing Study. 1 October 2019. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/32756> (Consulté le 9 août 2022). Pg. 51.

59 Ibid. Pg. 45.

60 Ibid. Pgs. 52-54.

61 Berhane, S. (2017). Ethiopia's Real Estate Market, Still Under Construction. 1 Apr 2017. [https://www.academia.edu/es/36828941/The\\_Integrated\\_Housing\\_Development\\_Program\\_Identifying\\_Strengths\\_and\\_Gaps](https://www.academia.edu/es/36828941/The_Integrated_Housing_Development_Program_Identifying_Strengths_and_Gaps) (Consulté le 9 août 2022).

62 Ibid.

63 Law Ethiopia Portal (2022). Federal Court Case Tracker: <https://www.lawethiopia.com/index.php/case-law/court-decisions-by-subject-matter/federal-cassation/civil-cases/property> (Consulté le 9 août 2022).

64 Law Ethiopia Portal (2022). Federal Court Case Tracker: <https://www.lawethiopia.com/index.php/case-law/court-decisions-by-subject-matter/federal-cassation/civil-cases/property> (Consulté le 9 août 2022).

65 Haile, M. (2022). Urban Land Policy, Housing, and Real Estate Markets in Urban Ethiopia. Working Paper 2/2022, July 2022. <https://eea-et.org/wp-content/uploads/2022/08/Working-Paper-02-2022.pdf> (Consulté le 9 août 2022). Pg. 7.

66 World Bank (2019). Unlocking Ethiopia's Urban Land and Housing Markets : Urban Land Supply and Affordable Housing Study. 1 October 2019. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/32756> (Consulté le 9 août 2022). Pg. 51.

67 Ibid. Pg. 51.

68 World Bank (2021). Worldwide Governance Indicators <http://info.worldbank.org/governance/wgi/index.aspx#home> (Consulté le 9 août 2022).

69 Matsumoto, T. and Crook, J. (2021). Sustainable and Inclusive Housing In Ethiopia: A Policy Assessment. [https://urbantransitions.global/wp-content/uploads/2021/03/Sustainable-and-Inclusive-Housing-in-Ethiopia\\_A-policy-assessment\\_FINAL.pdf](https://urbantransitions.global/wp-content/uploads/2021/03/Sustainable-and-Inclusive-Housing-in-Ethiopia_A-policy-assessment_FINAL.pdf) (Consulté le 9 août 2022). Pg. 8.

70 Ibid. p. 8.

71 Matsumoto, T. and Crook, J. (2021). Sustainable and Inclusive Housing In Ethiopia: A Policy Assessment. [https://urbantransitions.global/wp-content/uploads/2021/03/Sustainable-and-Inclusive-Housing-in-Ethiopia\\_A-policy-assessment\\_FINAL.pdf](https://urbantransitions.global/wp-content/uploads/2021/03/Sustainable-and-Inclusive-Housing-in-Ethiopia_A-policy-assessment_FINAL.pdf) (Consulté le 9 août 2022). Pg. 8.

72 Alemayehu, A. (2019). Why should Ethiopians care about urbanization? Jobs, infrastructure, and formal land and housing 27 Mar 2019. <https://blogs.worldbank.org/african/why-should-ethiopians-care-about-urbanization-jobs-infrastructure-and-formal-land-and-housing> (Consulté le 5 octobre 2022).

73 Ibid. Footnote 71. Pg. 9.

74 Ibid. Footnote 71. Pg. 9.

75 Ibid. Footnote 72.

76 World Highways (2018). Ethiopia's challenging cement market: consumption stimulation. 26 Jan 2018. <https://www.worldhighways.com/wh4/feature/ethiopia-challenging-cement-market-consumption-stimulation> (Consulté le 9 août 2022).

77 National Bank of Ethiopia (2021). 2020-21 Annual Report. <https://nbebank.com/wp-content/uploads/pdf/annualbulletin/Annual%20Report%202020-2021/2020-21%20Annual%20Report.pdf> (Consulté le 9 août 2022). Pg. 46.

78 World Bank (2019). Unlocking Ethiopia's Urban Land and Housing Markets : Urban Land Supply and Affordable Housing Study. 1 October 2019. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/32756> (Consulté le 9 août 2022). Pg. 19.

79 Reliefweb (2022). Investigating Barriers towards Access and Usage of Housing Finance in Ethiopia. 26 Sep 2022. <https://reliefweb.int/job/3889121/investigating-barriers-towards-access-and-usage-housing-finance-ethiopia>. (Consulté le 2 octobre 2022).

80 Central Statistical Agency of Ethiopia (2012) 2007 Population and Housing Census Of Ethiopia. April 2012. [https://rise.esmap.org/data/files/library/ethiopia/Documents/Clean%20Cooking/Ethiopia\\_Census%202007.pdf](https://rise.esmap.org/data/files/library/ethiopia/Documents/Clean%20Cooking/Ethiopia_Census%202007.pdf) (Consulté le 2 octobre 2022).

81 Langmaak, H., Scheibstock, P., and Kraubitz, T. (2022) Technical Report 1.3 | Urban Housing and Retrofitting Sustainable Building Materials Exploring green construction options for new housing in Addis Ababa. <https://urbangetaskforce.net/media/pages/addisababa/publications/1-3-addis-abba-perimeter-block/13a9189210-1657791001/1.3-sustainable-building-materials.pdf> (Consulté le 2 octobre 2022). Pg. 4.

82 Ibid.

83 Ibid.

84 del Hierro, S., Jácóme, D. and Temesgen, T.K. (2022) Technical Report 3.2 | Green and Blue Infrastructure - The Social Functions of Green and Blue Infrastructure. International case studies and insights for Addis Ababa. <https://urbangetaskforce.net/media/pages/addisababa/publications/3-2-sgbi-cse-studies/bdccb7cc4c-1657791084/3.2-the-social-functions-of-green-and-blue-infrastructure.pdf> (Consulté le 2 octobre 2022). Pg. 7.

85 Ibid. p. 7.

86 Ibid. p. 8.

87 Langmaak, H., Scheibstock, P., and Kraubitz, T. (2022) Technical Report 1.3 | Urban Housing and Retrofitting Sustainable Building Materials Exploring green construction options for new housing in Addis Ababa. <https://urbangetaskforce.net/media/pages/addisababa/publications/1-3-addis-abba-perimeter-block/13a9189210-1657791001/1.3-sustainable-building-materials.pdf> (Consulté le 2 octobre 2022). Pg. 14.