

Angola

Maria Nkhonjera



Vue d'ensemble

Depuis l'indépendance en 1974, le secteur du logement en Angola a eu du mal à attirer les investissements privés et étrangers. Les banques commerciales hésitent à accorder des crédits au marché immobilier en raison des défauts de paiement généralisés et de l'inefficacité des procédures de saisie.¹ Selon la Banque d'Angola (*Banco Nacional de Angola* - BNA), seuls 15% du total des prêts accordés par les banques aux particuliers étaient des prêts immobiliers en juillet 2022.² Et ce, même si la Banque d'Angola vise à promouvoir la construction résidentielle et à permettre l'accès au financement hypothécaire. Pour soutenir l'investissement dans le secteur du logement, la banque centrale a mis en place un régime spécial pour le crédit hypothécaire et le crédit à la construction et a alloué au moins 850 milliards de Kz (environ 2 milliards de \$US) au secteur bancaire pour promouvoir l'accès au financement hypothécaire.³ La banque centrale mène des efforts pour réunir les parties prenantes afin d'examiner les opportunités et d'identifier les contraintes pour stimuler le crédit au secteur du logement.⁴

Sous l'impulsion de la reprise des prix et des revenus du pétrole, l'économie angolaise a connu une croissance de 0.7% en 2021⁵ après cinq années consécutives de récession. Le gouvernement a continué à mettre en œuvre des réformes structurelles pour diversifier l'économie et promouvoir l'attractivité du pays pour les investissements étrangers. En conséquence, la dette publique a fortement diminué, passant de 120% du Produit Intérieur Brut (PIB) en 2020 à 79% du PIB en 2021, après la conclusion du mécanisme élargi de crédit (2018-2021) du Fonds Monétaire International (FMI) et d'un accord de reprofilage de la dette avec la Chine. Les perspectives économiques et budgétaires de l'Angola devraient continuer à s'améliorer en 2022 et 2023. Toutefois, cela dépend de la volatilité potentielle des prix du pétrole et des performances de l'économie non pétrolière.⁶

L'accessibilité au logement reste une préoccupation majeure, notamment en raison de l'impact de la COVID-19 sur les personnes vulnérables. L'inflation en 2021 est restée élevée à 25.7%,⁷ bien que la banque centrale s'attende à ce qu'elle diminue en 2022. Ainsi, le gouvernement, avec le soutien de la Banque mondiale, a poursuivi la mise en œuvre du programme de protection sociale *Kwenda*. Ce programme entend toucher 1.6 million de familles à faible revenu et, au 30 mars 2022, 56% des 535 333 ménages enregistrés en avaient bénéficié.⁸

La population angolaise, qui compte 33,9 millions d'habitants, devrait croître de 3.2% par an. Avec une population urbaine de près de 23 millions de personnes (environ 67% de la population totale), l'Angola est l'un des pays les plus urbanisés d'Afrique subsaharienne.⁹ En raison du changement climatique, l'Angola devient de plus en plus vulnérable aux «sécheresses prolongées, aux inondations, au manque de ressources en eau, à la dégradation des côtes et à la réduction de la productivité agricole.»¹⁰ La migration forcée des Angolais vers les zones urbaines en raison de la guerre civile a entraîné une concentration de la population le long des côtes du pays. On estime que 64% de la population urbaine vit dans les établissements côtiers de l'Angola, qui sont très vulnérables aux changements climatiques et environnementaux.¹¹

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Luanda, Huambo, Benguela, Lobito, Lubango
Taux de change (1er juillet 2022): 1 USD = [a] 1 PPA = (2021) [b]	426.34 Kwanza (AOA) 220.27 Kwanza (AOA)
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 (2016) [c] Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2015) [c] 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) (2021) [b] Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2021) [b] Coefficient de Gini (2018) [b] Classement pays IDH (2020) [d] Score pays de l'IDH (2021) [d]	33 933 611 22 891 614 3.20% 4.14% 48.6% 1.4% Combustible solide GPL/gaz naturel/biogaz 34.5% 30.8% 8.5% 74.0% 51.3 149 0.57
PIB par habitant (\$US courants) [2021] [b] PIB (\$US courants) [2021] [b] Taux de croissance du PIB [2021] [b] Taux d'inflation (2019) [b] Taux d'intérêt emprunteur [b] Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2014) [b]	\$US2 138 \$US72 547 million 0.70% 17.10% 19.40% 31.0%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours [2021] [e] Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) [2021] [e] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Durée [f] LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel [f] Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2021) Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [e] Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement Nombre de prêts de microfinance en cours (2021) [e] Valeur des prêts de microfinance (USD) (2021) [e] Nombre de prestataires de microfinance [e]	6 200 \$US57.7 million 19 – 22% 25 années 90% 0.08% 9 n/d 24 822 \$US33.7 million 21
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [g] Nombre de logements formels achevés annuellement [2021] [h] Nombre de projets résidentiels certifiés par EDGE [3] Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine en unités monétaires locales [i] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine [i] Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [j] Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [k] Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [k] Délai d'enregistrement de la propriété (jours) Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [k] Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [k]	475 000 616 n/d 4 047 672 AOA 33m ² n/d 3 500 AOA (\$US8.21) Ordinateur - Scanneur 177 190 days 2.70% 7.0

NB: Les chiffres sont pour 2022 sauf indication contraire.

[a] Xe.com	[f] Bank of Angola Investments (BA)
[b] World Bank World Development Indicators	[g] Urban Forum
[c] Demographic and Health Surveys, USAID	[h] Angolan National Institute of Statistics
[d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)	[i] Habitera Angola
[e] National Bank of Angola	[j] Nova Cimangola SA
	[k] World Bank Ease of Doing Business Indicators

Une sécheresse persistante depuis 2010 dans les communautés rurales des provinces de Cunene, Huila et Namibe, dans le sud-ouest de l'Angola, a menacé la sécurité alimentaire et entraîné une migration forcée vers les zones urbaines. On estime qu'environ 1.6 million de personnes risquent de souffrir de la famine.¹² Des efforts sont déployés par le gouvernement, les partenaires internationaux du développement et la société civile pour atténuer la crise.

Accès au financement

L'Angola ne dispose pas de données robustes ventilées par genre sur l'inclusion financière, ce qui entrave le développement du secteur financier. Les estimations disponibles suggèrent que les taux d'inclusion financière du pays en 2019 étaient inférieurs à 30%, la Banque d'Angola ayant pour objectif de porter à 50% le pourcentage de la population ayant accès aux services financiers de base d'ici à la fin de 2022.¹³ Creditinfo Group, en partenariat avec le Bureau Central *Privada de Informação de Crédito*, a annoncé son intention d'ouvrir le premier bureau de crédit agréé en Angola.¹⁴ Le projet vise à débloquent l'accès au crédit pour la population non bancarisée et à soutenir le prêt responsable.

Le premier programme de transfert d'argent en Angola, Kwenda, favorise l'inclusion financière en facilitant les paiements par voie numérique pour la plupart des bénéficiaires. Plus de la moitié des ménages à faibles revenus ciblés par le programme Kwenda sont dirigés par des femmes. La numérisation des paiements permet d'intégrer au secteur financier formel une population auparavant non bancarisée, tandis que le programme a donné aux femmes les moyens d'améliorer leur logement et de prendre en charge les frais d'éducation des enfants.¹⁵

Le secteur bancaire angolais est composé de 25 banques commerciales agréées.¹⁶ En 2021, la Banque d'Angola a révoqué la licence d'une banque en raison de réserves de capital inadéquates. Neuf banques commerciales proposent des prêts hypothécaires résidentiels en Angola, et il y a environ 6 200 prêts immobiliers dans le pays.¹⁷ Les prêts non performants du secteur bancaire représentaient 21.2% des prêts bruts en mars 2022.¹⁸

En juillet 2022, la Banque d'Angola a maintenu son taux de référence à 20%.¹⁹ En général, les taux de prêt se situent entre 19% et 33%. La *Banco Angolano de Investimentos* propose généralement un rapport prêt/valeur à l'origine pouvant atteindre 90% de la valeur de la propriété et offre la plus longue durée de prêt hypothécaire, jusqu'à 25 ans. Les prêts accordés dans le cadre du régime spécial de crédit hypothécaire seront réservés aux propriétés résidentielles construites par des promoteurs immobiliers officiels après 2012. En fonction de la capacité financière des emprunteurs, les banques peuvent accorder des crédits allant jusqu'à 100 millions de Kz (234 555 \$US). La durée maximale du prêt est de 25 ans, avec un taux d'intérêt plafonné à 7% pendant les 10 premières années, ce qui est bien plus abordable que les taux du marché proposés par les prêteurs commerciaux. Pendant les cinq premières années de l'avis (2022-2027), le financement de la construction est assuré pour une durée maximale de trois ans, avec un taux d'intérêt plafonné à 10%.²⁰ À partir du 1er juin 2027, le taux d'intérêt sera variable et indexé sur le taux de référence du marché interbancaire à 30 jours, plus un écart maximal de 1%.

Ces dernières années, la Banque d'Angola a retiré les licences de nombreuses institutions financières non bancaires pour cause de non-respect de la réglementation ou d'inactivité pendant plus de six mois.²¹ Le secteur financier non bancaire angolais compte 20 institutions de microfinance agréées et une coopérative de crédit. La valeur totale des prêts de microfinance accordés à seulement 24 822 bénéficiaires en 2021 s'élevait à 14.39 milliards de Kz (33.752 millions de \$US). L'intérêt annuel moyen pour l'ensemble du secteur est estimé à 67%, ce qui reflète le coût élevé du crédit non garanti.²² Le plus grand financier non bancaire du pays est KixiCrédito, qui propose des microfinancements pour les petites entreprises et un produit de logement connu sous le nom de KixiCasa, qui fournit des prêts pour des logements progressifs et des rénovations.²³

Abordabilité

Le déficit de logement en Angola était estimé à au moins 1,9 million d'unités en 2018.²⁴ Compte tenu du taux de croissance urbaine du pays de 4.14%, ce chiffre a probablement augmenté ces dernières années. Le recensement général de la population et de l'habitat le plus récent (2014) indique que la plupart (75.4%) des ménages sont propriétaires de leur logement et que 19.2% sont locataires.²⁵ Parmi les logements occupés par leur propriétaire, 87.2% seraient des unités auto-construites.²⁶ Une étude de modélisation sur le surpeuplement des ménages à travers l'Afrique a révélé qu'en 2018, environ 8.5 millions d'Angolais vivaient dans des conditions de surpeuplement dans les zones urbaines.²⁷

Au quatrième trimestre 2021, le taux de chômage était de 32.9% et de 59.8% chez les jeunes (15 à 24 ans).²⁸ Le secteur informel angolais emploie 79.3% de la population.²⁹ Près de la moitié de la population vit sous le seuil de pauvreté

international de 810 Kz (1.90 \$US) par jour.³⁰ L'accès au financement du logement n'est donc encore abordable et accessible qu'à une petite partie de la population.

Étant donné la jeunesse de la population angolaise et son taux de fécondité élevé, l'absence d'opportunités d'emploi pourrait avoir de lourdes conséquences. Pour les ménages à faible revenu, l'investissement dans le logement est en concurrence avec des dépenses telles que la garde des enfants, les soins de santé, l'éducation et la nourriture. Dans la province de Luanda, les frais d'éducation ont connu l'augmentation la plus importante en glissement annuel en juillet 2022, avec un taux de 5.73%.³¹ Si le taux d'inflation annuel de l'Angola a ralenti pour le septième mois consécutif, il reste malgré tout élevé, à 19.8% en août 2022.³²

HabiTerra, fondée par Development Workshop (DW) Angola, a développé un projet de logement (Quissala) avec KixiCrédito à Huambo. Soutenue par Reall, la deuxième phase du projet a achevé 23 unités d'une chambre à coucher de 33,5 m² sur les 62 unités prévues.³³ Le modèle de location-achat d'HabiTerra permet aux clients à faibles revenus de louer une maison d'une ou deux chambres pendant 18 mois.³⁴ Pendant cette période, les loyers font office de dépôt et sont suffisants pour rembourser le terrain et établir un profil de crédit réussi auprès de KixiCrédito.³⁵ Sur la base des données disponibles, il semble que ce soit la maison la moins chère du marché, livrée par un promoteur privé.

Initié par le gouvernement angolais en 2009, le Fonds de développement du logement (*Fundo de Fomento Habitacional* - FFH) (décret 54/09 de 2009) finance des logements sociaux pour les ménages à faibles revenus. Les bénéficiaires des prêts subventionnés sont limités aux fonctionnaires dans les projets de logement de l'État. Le gouvernement a lancé des programmes de location-achat subventionnés en 2013 pour étendre les subventions aux personnes occupant un emploi formel et possédant une carte d'identité nationale et une carte de contribuable. Cependant, le dispositif a principalement bénéficié aux professionnels en début de carrière et aux fonctionnaires gagnant plus de 426 300 Kz (1 000 \$US).³⁶ Malgré les efforts du gouvernement pour atteindre les ménages à faibles revenus avec des subventions, la plupart des initiatives sont inabordables pour la majorité.

Offre de logement

La majorité du parc immobilier angolais est livré de manière progressive par des propriétaires-construiteurs. On estime que plus de 67% des résidents de Luanda vivent dans des logements auto-construits, et dépendent souvent du secteur informel pour l'accès au terrain, la main-d'œuvre et les matériaux de construction.³⁷ Le parc immobilier de Luanda se compose principalement d'un noyau urbain délabré de bâtiments de l'ère coloniale, entouré de quartiers informels tentaculaires. Selon un rapport d'Abacus sur le marché immobilier, de nombreux bâtiments coloniaux sont vacants à Baixa de Luanda, avec un potentiel de réhabilitation et de développement. Les logements locatifs informels dans les arrière-cours sont répandus dans la périphérie de Luanda où la sous-location et le surpeuplement sont courants.³⁸ Les types de logements locatifs informels vont de la location d'une ou plusieurs pièces d'une maison à une maison complète. Les matériaux de construction des logements locatifs de Luanda sont principalement des blocs de béton avec une toiture en zinc ou en ciment renforcé. Cependant, les études montrent que les logements locatifs manquent d'accès à l'eau courante et à l'électricité. Les promoteurs étrangers développent en grande partie des logements locatifs formels du secteur privé et ciblent principalement les locaux et les expatriés à revenus élevés dans des enceintes fermées.³⁹ Par exemple, les loyers dans le centre de Luanda sont estimés entre 426 339 Kz (1 000 \$US) et 1 279 018 Kz (3 000 \$US).⁴⁰ Les loyers abordables pour les revenus moyens et bas du marché restent rares, en dehors du marché informel.

Le Programme National d'Urbanisation et de Logement du gouvernement (*Plano Nacional De Urbanização e Habitação*, PNUH) visait à livrer un million de logements dans le cadre de la reconstruction du pays après la guerre. Grâce à ce programme, 43 861 unités ont été fournies entre 2015 et 2021. Le gouvernement a continué à investir dans la construction de nouveaux logements urbains (*Centralidades*), bien que plus lentement que durant la période 2009-2018.

La première phase d'un projet de logement financé par l'État (*Centralidade Dom Fernando Guimaraes Kevanu*) dans la province de Cunene, comprenant 484 unités coûtant chacune 7 millions de Kz (16 418 \$US), a été lancée en juillet 2022.⁴¹ Le projet prévoit la construction d'équipements sociaux et d'installations récréatives

ANGOLA – 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.

<p>Si vous êtes un agent du maintien de l'ordre vivant dans une grande zone urbaine</p> 	<p>Si vous êtes un enseignant vivant dans une grande zone urbaine</p> 
<p>qui gagne Kz40 226 par mois</p> 	<p>qui gagne Kz43 000 par mois</p> 
<p>vous pourriez vous permettre d'acheter une maison de Kz780 024 avec un emprunt hypothécaire.</p> 	<p>vous pourriez vous permettre d'acheter une maison de Kz833 815 avec un emprunt hypothécaire.</p> 
<p>Hypothèses hypothécaires – Angola</p> <ul style="list-style-type: none"> – 20.5% de taux d'intérêt – Dépôt de 10% 	
<p>– Durée du prêt de 25 années</p>	

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.

et éducatives. Cependant, certaines villes nouvelles sont restées inoccupées pendant plusieurs années. Dans la ville nouvelle de Capari, 3 000 logements seraient vacants depuis environ cinq ans, ce qui entraîne une occupation illégale et du vandalisme.⁴² Le gouvernement, par le biais du FFH, a engagé 19.7 milliards de Kz (46 millions de \$US) en août 2021 pour réhabiliter les propriétés vandalisées récupérées par le bureau du procureur général.

L'Association Angolaise des Professionnels de l'Immobilier (APIMA) est une association à but non lucratif qui organise et représente les intérêts des professionnels de l'immobilier en Angola.⁴³ Bien que l'APIMA collabore avec le gouvernement, aucune législation n'a encore été adoptée pour régir les activités des promoteurs et des entrepreneurs du bâtiment. Les secteurs de la construction nationale et des matériaux de construction locaux restent sous-développés en Angola, ce qui contribue à la dépendance aux importations. Le prix des matériaux de construction a augmenté de 20.7% entre juillet 2021 et août 2022.⁴⁴ En août 2022, le prix d'un sac de ciment de 50 kg sur le marché officiel était de 3 500 Kz (8.21 \$US).⁴⁵ Le réseau d'infrastructures routières de l'Angola contribue au coût élevé des matériaux de construction. La hausse des prix mondiaux du pétrole et l'appréciation du Kwana ont entraîné des fluctuations des prix des matériaux de construction au cours de la période 2021-2022. Selon l'Association Angolaise des Industries de Matériaux de Construction (AIMCA), la perturbation des chaînes d'approvisionnement en raison du conflit entre la Russie et l'Ukraine a également entraîné une hausse des prix des matières premières.⁴⁶

Les défenseurs des matériaux de construction locaux ont souligné la possibilité de remplacer le béton par du bois dans les régions riches en bois, ou d'envisager l'utilisation de la brique de terre compressée (BTC).⁴⁷ Les promoteurs explorent d'autres méthodes de construction de logements. Cemex s'est associé au fabricant danois d'imprimantes 3D, Cobod, pour développer une technique qui utilise du béton prêt à l'emploi dans le processus d'impression 3D. Power2Build a appliqué cette méthode à la construction de la première maison en béton imprimé en 3D en Angola, à Luanda.⁴⁸

Marchés immobiliers

Les cadres juridiques protègent la possession, l'utilisation et l'occupation des biens immobiliers. Cependant, peu de propriétés disposent d'actes « coloniaux » enregistrés ou d'un titre légal complet, ce qui ajoute à l'insécurité d'occupation.⁴⁹ Dans les zones urbaines, l'absence de cadastres municipaux à jour et de registres des logements et des biens immobiliers entrave la gestion des terres.⁵⁰ Par conséquent, aucune donnée sur l'accès à la propriété stratifiée par genre n'est publiquement disponible. En 2020, les indicateurs Doing Business de la Banque mondiale ont classé l'Angola au 167^e rang sur 190 économies en matière d'enregistrement des propriétés. L'enregistrement d'une propriété implique six procédures, dont la durée moyenne est de 190 jours, pour un coût de 2.7% de la valeur de la propriété.⁵¹

Un processus de régularisation foncière (programme de massification du registre foncier) est en cours et devrait permettre d'enregistrer plus de trois millions de logements et de mettre en place 27 bureaux du registre foncier dans toutes les capitales provinciales et dans certaines municipalités. Les bureaux du cadastre, l'*Administração Geral Tributária* et les municipalités seront intégrés dans une plateforme numérique qui rationalise l'enregistrement des propriétés.⁵² Un total

de 616 permis de construire pour des bâtiments résidentiels (copropriété, logement multifamilial et unifamilial) ont été officiellement approuvés en 2021.⁵³ Au-delà des biens immobiliers de l'État, le programme devrait s'étendre aux maisons privées. L'urgence de la régularisation du régime foncier s'étend au marché urbain informel, où les maisons sont construites de manière progressive et où les transactions se font de manière informelle.⁵⁴

En 2021, les loyers mensuels des appartements anciens à Luanda Sul/Talatona (périphérie urbaine) se situaient entre 341 071 Kz (800 \$US) et 1 065 849 Kz (2 500 \$US). C'est principalement là que résident les expatriés avec leur famille et les Angolais disposant d'un pouvoir d'achat suffisant. Les possibilités de location et de vente pour la classe moyenne angolaise dans et autour du centre de Luanda font défaut. On prévoit qu'en 2022, il y aura une pénurie de logements d'une ou deux chambres à coucher: Viana, Camana et Benefica (zones typiquement destinées à la classe moyenne émergente) offrent les loyers les moins chers, à partir de 106 584 Kz (250 \$US) et jusqu'à 213 169 Kz (500 \$US). Les loyers des appartements neufs dans toutes les zones résidentielles sont plus élevés, surtout à Luanda.⁵⁵

Les valeurs de vente des appartements non neufs dans la périphérie varient entre 852 679 Kz/m² (2 000 \$US) et 1 492 188 Kz/m² (3 500 \$US) à Luanda et entre 149 218 Kz/m² (350 \$US) et 511 607 Kz/m² (1 200 \$US) à Viana, Camana et Benefica.⁵⁶ Les valeurs mensuelles de location et de vente dans le Grand Luanda sont beaucoup trop chères pour les ménages à faibles revenus.

Politique et législation

Reconnaissant que le logement est au cœur de la politique publique, le gouvernement a conçu le PNUH en 2008 qui devait servir environ six millions de personnes.⁵⁷ Dans le cadre du PNUH, l'État a largement atteint ses objectifs en matière de logement en proposant des logements entièrement ou partiellement subventionnés et des programmes de location-achat.⁵⁸ Le développement embryonnaire du marché angolais et les lacunes du cadre juridique régissant les procédures de saisie résidentielle ont empêché le secteur privé de lever des fonds sur les marchés de capitaux, ce qui a contribué à la dépendance envers le financement public. Le régime spécial de crédit hypothécaire et de crédit à la construction récemment annoncé contient des réformes fiscales qui incluent l'approbation d'un nouveau Code de l'impôt foncier en 2020 afin de transformer le secteur du logement fortement subventionné en Angola et d'exploiter le potentiel économique des biens immobiliers de l'État.⁵⁹

L'Angola s'est engagée à mettre pleinement en œuvre l'Accord de Paris et les efforts mondiaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre en révisant et en actualisant la contribution déterminée au niveau national de l'Angola (CDN). La CDN 2020 de l'Angola fixe des objectifs pour les contributions à l'action climatique et pour la réalisation des objectifs de l'Accord de Paris.

Au cours de la période allant de juillet 2021 à août 2022, les textes de loi suivants, qui affectent le secteur du logement et du financement du logement en Angola, ont été élaborés :

- La Banque d'Angola a publié l'avis no. 9/22 du 6 avril 2022 pour établir des régimes spéciaux de crédit hypothécaire et de crédit à la construction. L'avis

est entré en vigueur en juin 2022 et sera actif pendant une période de cinq ans, que la Banque d'Angola peut prolonger.

- Le gouvernement angolais a publié le décret présidentiel n° 54/22 du 17 février 2022 sur le salaire minimum national.
- Un nouveau registre foncier en Angola (loi n° 23/21) a été publié en octobre 2021. Le registre enregistrera tous les aspects physiques, économiques et juridiques des biens immobiliers, y compris leur valeur et la qualité de leur construction. Ce registre se distingue du cadastre et de la matrice foncière.⁶⁰

Après la guerre civile, l'Angola a adopté une législation qui énonce les principes de non-discrimination et d'équité de genre.⁶¹ La Constitution de la République d'Angola, le Code civil et le Code de la famille sous-tendent le cadre juridique régissant la propriété foncière et immobilière urbaine. La loi foncière (loi 9/04) confère à l'État « l'autorité ultime sur toutes les terres et ressources naturelles et un droit irréversible d'exproprier les terres ».⁶²

Opportunités

Dans l'ère post-électorale, le gouvernement angolais a la possibilité d'améliorer le climat des affaires du pays. Les innovations de KixiCrédito donnent un aperçu des solutions possibles pour servir le marché du logement du bas de la pyramide, par exemple en rénovant les anciens bâtiments coloniaux qui deviennent disponibles sur le marché. Compte tenu de l'urbanisation rapide de l'Angola et de sa vulnérabilité au changement climatique, il est possible d'étudier le potentiel des technologies de construction alternatives pour fournir des logements durables. Le partenariat entre la Société Financière Internationale (SFI) et KixiCrédito permettra d'obtenir des informations précieuses sur le marché des services financiers numériques en Angola. Associés au programme de transfert de fonds en cours (Kwenda), les prêteurs jouent un rôle clé dans la promotion de l'inclusion financière des populations non bancarisées et sous-bancarisées. L'ouverture prévue du premier bureau de crédit agréé en Angola est essentielle pour réduire les asymétries qui dissuadent les banques de prêter sur le marché. Les régulateurs doivent fournir un effort concerté pour améliorer l'offre de données sur la demande, qui sont nécessaires au bon fonctionnement du secteur du logement et du financement du logement.

Sites web

Abacus Angola www.abacusangola.com
 Agência Angola Press www.angop.ao
 Association des banques d'Angola www.abanc.ao
 Association des professionnels de l'immobilier en Angola www.apima-angola.com
 Atelier de développement Angola www.dw.angonet.org
 Fonds de développement du logement www.fh.minfin.gov.ao
 Kixi Credito www.kixicredito.com
 Institut national des statistiques www.ine.gov.ao
 Forum urbain www.forum.angonet.org
 UN Habitat Angola www.unhabitat.org/angola
 Portail de la Banque mondiale sur le changement climatique www.climateknowledgeportal.worldbank.org/country/angola
 Zenki Real Estate www.zenkirealestate.com

Disponibilité des données sur le financement du logement

Peu de sources de données sont disponibles pour comprendre comment les problèmes climatiques affectent le logement abordable. Development Workshop Angola est actif dans ce domaine et travaille sur de multiples projets visant à lutter contre le changement climatique dans le pays. Le portail de connaissances sur le changement climatique de la Banque mondiale diffuse des données observées et historiques pour la période 1991-2020. Le manque de données climatiques fiables et robustes entrave le développement opportun de plans de gestion des catastrophes.

Les principaux hôtes des données sur le financement du logement sont l'Institut national des statistiques (Instituto Nacional de Estatística – INE) et la Banque d'Angola :

- L'INE publie une série de statistiques économiques et sur l'inflation, des enquêtes démographiques et des rapports sectoriels. L'INE produit des statistiques ventilées par genre sur la mortalité, la participation au marché du travail, l'éducation et la formation.
- La Banque d'Angola est l'hôte central des statistiques monétaires et financières, des rapports de stabilité financière et des indicateurs financiers clés du secteur bancaire. La Banque ne diffuse pas publiquement de données sur l'inclusion financière du point de vue de la demande, ventilées par genre.
- La plupart des banques commerciales publient des fiches d'information sur les prêts hypothécaires, notamment sur les conditions de prêt et les taux d'intérêt.

Les rapports et statistiques figurant sur les sites web de l'INE et de la Banque d'Angola ne sont pas tous publiés régulièrement, de sorte que les ensembles de données clés sont souvent obsolètes. Selon ONU Femmes, seuls 36% des indicateurs nécessaires au suivi des Objectifs de Développement Durable (ODD) dans une perspective de genre étaient disponibles, avec des lacunes dans des domaines clés tels que l'accès des femmes aux actifs (y compris la terre et le logement).

Applications vertes pour le logement abordable

Le marché vert étant relativement nouveau, l'Angola n'a pas de conseil établi pour réglementer la construction verte, ni de normes de construction verte. Il n'y a aucun projet certifié par l'IFC EDGE dans tous les secteurs en Angola, et les banques ne proposent pas de produits de financement de logements verts. Un profil Green Buildings Market Intelligence Angola publié par l'IFC prévoit que l'industrie du tourisme sera le leader du marché vert angolais à l'avenir.

L'hydroélectricité est la principale source (68%) de production d'électricité en Angola. En 2020, on estime qu'environ 46.9% des Angolais auront accès à l'électricité. L'Angola vise à élargir son taux d'accès à 60% de la population d'ici 2025 en exploitant de nouvelles sources d'énergie renouvelables telles que le solaire et l'éolien. Le gouvernement angolais a l'intention de développer des projets hors réseau, à petite échelle, qui utilisent des technologies renouvelables avec un mélange de combustibles fossiles. Plus de la moitié (51%) de tous les ménages urbains ont accès à l'eau courante et 23% y ont accès dans leurs lieux de vie. Cependant, les enquêtes auprès des ménages montrent que les populations périurbaines ont trois à cinq fois moins de chances d'être raccordées à l'eau courante et encore moins d'avoir accès aux services d'assainissement de base. Development Workshop Angola s'efforce d'aider le gouvernement à renforcer les capacités de gestion communautaire de l'eau dans tout le pays. Plus récemment, DW a étudié le changement climatique et l'approvisionnement en eau dans les établissements côtiers de l'Angola. Le projet a consisté à étudier l'utilisation de divers outils de planification participative et d'adaptation pour atténuer la vulnérabilité des groupes vulnérables aux effets du changement climatique.

- ¹ Cain, A. (2017). The Private Housing Sector in Angola. Pg. 12.
- ² Banco Nacional De Angola. (2022). Nota de Informação Estatística sobre o Crédito de Julho de 2022. (Consulté le 16 août 2022).
- ³ Costa, T. (2022). Housing credit will be granted by eight eligible banks. 13 avril 2022. Ver Angola.
- ⁴ Banco Nacional De Angola (2022). Mesa Redonda Sobre Crédito ao Sector Habitacional.
- ⁵ African Development Bank Group (2022). Angola Economic Outlook 2022.
- ⁶ Fitch Ratings (2022). Fitch Revises Angola's Outlook to Positive; Affirms at 'B-'. <https://www.fitchratings.com/research/sovereigns/fitch-revises-angola-outlook-to-positive-affirms-at-b-15-07-2022> (Consulté le 6 août 2022).
- ⁷ African Development Bank Group (2022). Angola Economic Outlook 2022.
- ⁸ Angop (2022). Plan national de développement avec 65.75% d'exécution. 30 mars 2022.
- ⁹ World Bank (2021). Urban population (% of total population) - Sub-Saharan Africa. <https://data.worldbank.org/indicator/SP.URB.TOTL.IN.ZS?locations=ZG> (Consulté le 13 septembre 2022)
- ¹⁰ Republic of Angola (2021). Nationally Determined Contribution of Angola Pg. 14
- ¹¹ Cain, A. (2020). Building Resilience to Climate Change in Angola's coastal cities. Pg. 3.
- ¹² Red Cross Climate Centre (2021). Angola faces most damaging drought in 40 years. <https://www.climatecentre.org/8596/angola-faces-worst-recorded-drought-in-40-years/> (Consulté le 11 août 2022).
- ¹³ CommsUpdate (2021). Angola interested in Safaricom's mobile money.
- ¹⁴ Bartels, J. (2022). Creditinfo to Open First Angola's Credit Bureau in Partnership with Bureau Central Privada de Informação de Crédito SA (Bureau). 4 juillet 2022. Business Information Industry Association.
- ¹⁵ World Bank (2022). Q&A: How is Angola Reaching the Poor and Vulnerable During Covid-19? <https://bit.ly/354Jldm> (Consulté le 8 août 2022).
- ¹⁶ Banco Nacional De Angola (2022). Lista das Instituições Financeiras Autorizadas.
- ¹⁷ Verangola (2022). Country has only 6200 housing loans in a universe of 30 million inhabitants bit.ly/35cyrCa (Consulté le 15 septembre 2022).
- ¹⁸ Banco Nacional De Angola (2022). Indicadores de Solidez Financeira do Sector Bancário - 2022.
- ¹⁹ Almeida et al. (2022). Global Outlier Angola Has Room to Cut Rate as Currency Jumps. Bloomberg Africa Edition. Bloomberg Africa Edition. 23 août 2022.
- ²⁰ Valenti, R et al. (2022). Angola | Special scheme for mortgage credit and construction credit. 27 April 2022. PLMJ. <https://bit.ly/3R2dU23> (Consulté le 8 août 2022).
- ²¹ Angola Press Agency (2021). Angola: BNA Revokes Licences of Financial Institutions. 24 août 2021.
- ²² Banco Nacional De Angola (2022). Relatório Anual e Contas 2021. <https://www.bna.ao/#publicacoes-e-media/relatorios/relatorio-anual-contas/detalhe/403> (Consulté le 15 août 2022). Pg. 32.
- ²³ CAHF (2018). Annuaire 2018 du financement du logement en Afrique - Profil de pays de l'Angola. Pg. 66.
- ²⁴ Bah et al. (2018). Housing Market Dynamics in Africa. Pg. 6.
- ²⁵ United Nations (2021). Voluntary National Review on the implementation of the 2030 Agenda for sustainable development. Pg. 76.
- ²⁶ UN Habitat (2017). HABITAT-MINOTH country programme document for sustainable urban development for Angola: 2018-2022. Pg. 13.
- ²⁷ Chipeta et al. (2022). Mapping local variation in household overcrowding across Africa from 2000 to 2018: a modelling study. The Lancet. Pg. 677.
- ²⁸ Trading Economics (2022). Angola Unemployment Rate.
- ²⁹ National Institute of Statistics. Inquérito ao Emprego em Angola - IEA, Agosto 2022. Pg. 14.
- ³⁰ World Bank (2020). Poverty and Equity Brief. <https://bit.ly/3dvwjYt> (Consulté le 14 septembre 2022) Pg. 1.
- ³¹ National Institute of Statistics. Índice De Preços No Consumidor Nacional. Pg. 10.
- ³² Trading Economics. (2022). Inflation rate in Angola.
- ³³ Reall (2022). Quissala 2: Angola. <https://reall.net/data-dashboard/angola/quissala-2/> (Consulté le 17 août 2022).
- ³⁴ Wood, D. (2018). Angola Housing Investment Landscapes Report. Prepared for CAHF. Pg. 17.
- ³⁵ Reall (2022). Quissala 2: Angola.
- ³⁶ CAHF (2018). Annuaire 2018 du financement du logement en Afrique - Profil de pays de l'Angola. Pg. 66.
- ³⁷ Cain, A. (2020). Housing for whom? Rebuilding Angola's cities after conflict and who gets left behind. <https://bit.ly/3dzUJPB> Pg. 183.
- ³⁸ United Nations (2021). Voluntary National Review on the implementation of the 2030 Agenda for sustainable development. Pg. 77.
- ³⁹ Cain, A. (2017). Angola's Housing Rental Market. CAHF. Pg. 6.
- ⁴⁰ Abacus Angola (2022). 2022 Property Market report 2022. Pg. 7.
- ⁴¹ Silva, G. (2022). Inaugurated the first centrality of Cunene. Apartments cost seven million kwanzas. 21 juillet 2022. Ver Angola.
- ⁴² Ambrosio, A. (2021). Angola: The mystery of the 2,000 abandoned apartments in Bengo. 12 février 2021. DW Angola.
- ⁴³ APIMA (2022). The Professionalisation of the Real Estate Sector. <https://www.angocasa.com/apima/> (Consulté le 15 septembre 2022).
- ⁴⁴ Instituto Nacional de Estatística (2022). Inquérito de Preços de Material de Construção - IPMC, Agosto 2022. https://www.ine.gov.ao/Arquivos/arquivosCarregados/Carregados/Publicacao_637988459383816412.pdf (Consulté le 20 août 2022). Pg. 6.
- ⁴⁵ Correspondance par courriel avec Christina Feliciano, Cimangola, 18 août 2022.
- ⁴⁶ Dunge, J. (2022). Preços dos materiais de construção fixar-se nos 20.7% em Junho. 25 juillet 2022. Mercado.
- ⁴⁷ Republic of Angola (2016). Angolan National Report for Habitat III. Pg. 68.
- ⁴⁸ Quirke, J. (2022). Cemex and Cobod can now use ready-mix concrete in 3D-printing. 17 December 2021. Global Construction Review. 17 décembre 2021. Global Construction Review.
- ⁴⁹ Abacus Angola (2021). Property Market report. Pg. 5.
- ⁵⁰ Urban Landmark. Angola and informal land tenure arrangements. Pg. 4
- ⁵¹ World Bank (2019). Doing Business 2020: Angola Country Profile
- ⁵² Governo de Angola (2021). Registo Predial prevê cadastrar mais de três milhões de imóveis.
- ⁵³ Instituto Nacional de Estatística. (2022). Inquérito às Licenças Aprovadas para a Construção de Edifícios. Pg. 8.
- ⁵⁴ Cain, A. (2020). Housing for whom? Rebuilding Angola's cities after conflict and who gets left behind. Pg. 204.
- ⁵⁵ Abacus Angola (2022). Property Market report 2022. Pg. 7.
- ⁵⁶ Ibid.
- ⁵⁷ Development Workshop of Angola (2016). Angola's Housing Sectors: Understanding Market Dynamics, Performance, and Opportunities. CAHF. Pg. 10.
- ⁵⁸ Cain, A. (2020). Housing for whom? Rebuilding Angola's cities after conflict and who gets left behind Pg. 202.
- ⁵⁹ Cain, A. (2017). Angola's New Housing Fiscal Reforms. CAHF.
- ⁶⁰ Marques da Cruz, D. (2021). New Land Register Law is published in Angola. 25 novembre 2021. Further Africa.
- ⁶¹ Cain, A. (2019). Women's Tenure Rights and Land Reform in Angola. Pg. 3.
- ⁶² Development Workshop Angola (2016). Land Markets for Housing in Angola Policy Paper CAHF. Pg. 10.
- ⁶³ Cain, A. (2020). Building Resilience to Climate Change in Angola's coastal cities. Pg. 17.
- ⁶⁴ ONU Femmes (2022). Angola Country Page. <https://data.unwomen.org/country/angola> (Consulté le 25 août 2022)
- ⁶⁵ IFC (2017). Green Buildings Market Intelligence Angola Country Profile. <https://bit.ly/354IHh8> (Consulté le 25 août 2022).
- ⁶⁶ EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) est un système de certification de la Société financière internationale visant à rendre les bâtiments plus respectueux de l'environnement en étant plus efficaces sur le plan des ressources.
- ⁶⁷ IFC (2017). Green Buildings Market Intelligence, Angola Country Profile. (Consulté le 25 août 2022).
- ⁶⁸ International Trade Agreement (2022). Angola - Country Commercial Guide. <https://www.trade.gov/country-commercial-guides/angola-energy> (Consulté le 29 août 2022).
- ⁶⁹ World Bank (2022). Access to electricity (% of population) - Angola. <https://data.worldbank.org/indicator/EG.ELC.ACCTS.ZS?locations=AO> (Consulté le 25 août 2022)
- ⁷⁰ Institute for Security Studies (2020). Angolan futures 2050: Beyond Oil Pg. 77
- ⁷¹ Cordoba, L, Luis, A., Da Costa, L et Fenwick, C. (2021). Diagnosing Angola's WASH Sector: An Urgent Call to Action. Pg. 13.
- ⁷² Cain, A. (2020). Building Resilience to Climate Change in Angola's coastal cities.