

Afrique du Sud

Mandy Drummond



Vue d'ensemble

À l'instar du reste du continent, l'Afrique du Sud s'urbanise rapidement. La population urbaine a augmenté en moyenne de 2% par an au cours de la dernière décennie, et on estime que d'ici 2030, 71% de la population totale de l'Afrique du Sud vivra dans des zones urbaines et des villes.¹ Bien que le gouvernement ait livré plus de trois millions de maisons financées par l'État à des familles à faibles revenus depuis 1994, il n'a pas été en mesure de suivre la croissance de la population urbaine en termes de fourniture de logements adéquats. En 2018, on estime que 26% de la population urbaine vivait dans des bidonvilles.² Alors que la pauvreté monétaire, mesurée comme la proportion de la population adulte vivant sous le seuil de pauvreté supérieur (UBPL) de 1335 R (77 \$US) par mois, est beaucoup plus élevée dans les zones rurales (81%) que dans les zones urbaines (41%),³ l'intensité de la pauvreté dans les zones urbaines est souvent considérée comme plus élevée.⁴ L'intensité de la pauvreté prend en compte des dimensions telles que le niveau de vie (y compris le logement), la santé, l'éducation et le chômage, également connu sous le nom d'indice de pauvreté multidimensionnelle (IDM).

L'Afrique du Sud est la deuxième plus grande économie d'Afrique,⁵ avec un Produit Intérieur Brut (PIB) de 6,8 trillions R (418 milliards \$US) et une population de 60 millions d'habitants. Après une contraction de 6.4% en 2020, l'économie a connu une croissance de 4.9% en 2021,⁶ sous l'effet de la réouverture progressive de l'économie après la réglementation COVID-19 et les restrictions de mobilité, d'une augmentation de la demande mondiale pour les exportations sud-africaines et des prix élevés des matières premières. Cette croissance s'est poursuivie au premier trimestre de 2022, le PIB ayant augmenté de 1.9%. Cependant, les craintes mondiales d'une récession ont exercé une pression à la baisse sur les prix des produits de base, et une reprise massive des délestages a contribué à une baisse de 0.7% de la croissance du PIB au cours du deuxième trimestre.⁷ L'industrie de la construction a diminué de 2.4% au deuxième trimestre 2022, qui a vu une baisse des bâtiments résidentiels et des travaux de construction.

Les incertitudes sur les marchés financiers mondiaux, alimentées par les craintes d'une récession, d'une inflation internationale et de hausses des taux d'intérêt, ainsi que les événements géopolitiques tels que la guerre entre la Russie et l'Ukraine, ont fait chuter le rand, surtout depuis avril 2022. Le 8 septembre 2022, le rand s'est affaibli par rapport au dollar pour atteindre 17.52 R pour chaque dollar, son niveau le plus faible depuis 2020. Cela a contribué à une hausse significative de l'inflation des prix à la consommation, qui s'est élevée à 7.8% en août 2022,⁸ le chiffre le plus élevé depuis plus d'une décennie. À l'instar des banques centrales du monde entier, la South African Reserve Bank (SARB), dans un effort pour contenir l'inflation, a mis en œuvre une série de hausses du taux de pension. La dernière augmentation du taux repo de juillet 2022 à 5.5%, la plus importante en vingt ans, exerce une pression importante sur les propriétaires déjà accablés par les augmentations du coût de la vie pour les denrées alimentaires et l'essence.⁹ Le taux d'intérêt préférentiel se situe maintenant à 9%.¹⁰

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Pretoria, Johannesburg, Cape Town, Durban
Taux de change (1er juillet 2022): 1 USD = [a] 1 PPA = (2021) [b]	16.41 South African Rand 7.17 South African Rand
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) [c] 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) [d] Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2018) [d] Pourcentage de la population ayant reçu au moins 1 dose de vaccin contre la COVID-19 au 1er octobre [e] Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2022) [f] Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2021) [d] Coefficient de Gini (2017) [b] Classement pays IDH (2020) [c] Score pays de l'IDH (2021) [c]	60 041 996 40 736 693 1.23% 1.96% 25.6% 0.2% Électricité Électricité 42.6% 38.87% 33.9% 46% 62.80 102 0.71
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 (2021) [b] Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2021) [b]	\$US6 994 \$US419 946 million 4.91% 4.61% 7.0% 61%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours [g] Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) (2021) [g] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Durée [h] LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel [h] Ratio des prêts hypothécaires au PIB Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [i] Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2016) [c] Nombre de prêts de microfinance en cours [g] Valeur des prêts de microfinance (USD) [g] Nombre de prestataires de microfinance (2020) [j]	1 663 885 \$US68 559 million 9 – 13% 30 années 105% 16.33% 15 27.8% 6 256 063 \$US16 692 million 4 500
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété [k] Nombre de logements formels achevés annuellement [e] Nombre de projets résidentiels certifiés par EDGE [l] Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine en unités monétaires locales [m] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine [m] Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère [n] Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [o] Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [p] Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [p] Délai d'enregistrement de la propriété (jours) Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [p] Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [p]	6 738 520 32 627* 25 679 000 ZAR 55m ² 4 734 ZAR 96 ZAR (\$US5.85) Ordinateur - Scanneur 84 23 days 8.0% 15.5

NB: Les chiffres sont pour 2022 sauf indication contraire.

Membres de l'Union africaine pour le financement du logement (AUHF):

First National Bank - Home Finance	Home Finance Guarantors Africa Reinsurance
iBuild Global Inc	Ilima Foundary
International Finance Corporation (IFC)	Kura Chihota
MDW Inc	Miyamoto
National Housing Finance Corporation (NHFC)	Reall
Select Advisors Limited	TUHF Limited

[a] Xe.com	[j] Reserve Bank of South Africa
[b] World Bank World Development Indicators	[k] MicroFinance South Africa (MFSa)
[c] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)	[l] Lightstone Property
[d] Demographic and Health Surveys, USAID	[m] Edgebuildings.com
[e] Johns Hopkins University Coronavirus Resource Center	[n] Fine Home Southern Africa
[f] Statistics South Africa (StatsSA)	[o] Blue Rise Village
[g] National Credit Regulator (NCR)	[p] Buco
[h] Standard Bank SA	[q] World Bank Ease of Doing Business Indicators

L'Afrique du Sud est confrontée à plusieurs risques liés au changement climatique, notamment en termes d'événements météorologiques extrêmes. Les sécheresses sont un phénomène courant dans le pays et sont souvent suivies d'une crise de la sécurité hydrique et alimentaire, en particulier pour les ménages qui dépendent de l'agriculture pour leur subsistance. De même, les inondations dans certaines régions ont eu un impact négatif sur les infrastructures, le logement et la sécurité alimentaire.¹¹ En avril 2022 par exemple, des inondations et des glissements de terrain dans le Kwazulu-Natal ont déplacé environ 40 000 personnes, détruit 12 000 maisons et causé de graves dommages aux écoles, aux routes et aux centres de santé.¹² L'Afrique du Sud dispose d'une loi sur la gestion des catastrophes, la Loi n° 57 de 2002, modifiée par la Loi 16 de 2015 : *Disaster Management Amendment Act, 2015*, et un cadre politique de gestion des risques de catastrophes de 2005. Alors que la ligne directrice du plan de gestion des catastrophes définit les actions de la phase de rétablissement telles que la réhabilitation, la reconstruction ou la relocalisation,¹³ il n'est pas clair si les sources de financement actuelles, y compris le Fonds du Programme d'Amélioration des Établissements Informels destiné aux municipalités/provinces, sont suffisantes pour couvrir ces coûts. Néanmoins, le Fonds pour le Développement des Établissements Humains versé aux provinces est utilisé en partie pour la réparation des maisons dans le Kwazulu-Natal après les catastrophes naturelles de 2019.¹⁴ En outre, la subvention d'aide au logement d'urgence du Département national des Établissements Humains (DHS)¹⁵ couvre la réinstallation temporaire ou la phase initiale du logement permanent.¹⁶ L'impact fiscal des catastrophes naturelles sur le budget du gouvernement et sur l'économie globale est susceptible de s'accroître, car les futures catastrophes liées au climat devraient augmenter de 37% au niveau mondial d'ici 2025.¹⁷

Accès au financement

L'Afrique du Sud possède un système bancaire sophistiqué, avec une variété de banques, y compris des banques mutuelles, des banques coopératives et des banques étrangères. Cependant, cinq banques commerciales, à savoir la Standard Bank, la First National Bank (FNB), l'ABSA, la Nedbank et Capitec dominent le secteur bancaire. Quinze banques¹⁸ financent les prêts hypothécaires au secteur résidentiel ainsi qu'une société de financement hypothécaire, SA Home Loans. Cependant, ABSA et Standard Bank ont tendance à être les plus gros prêteurs hypothécaires pour les propriétés du marché d'entrée (d'une valeur inférieure à 300 000 R [18 280 \$US]) et du marché abordable (d'une valeur allant jusqu'à 600 000 R [36 560 \$US]), représentant souvent plus de 50% des transactions cautionnées dans ces segments de marché.¹⁹

À la fin du mois de mars 2022, les prêts hypothécaires résidentiels s'élevaient à 1.12 trillion R (68.2 milliards \$US) avec 1.6 million de détenteurs d'hypothèques, qui représentent 4.1% de la population adulte âgée de 15 à 64 ans.²⁰ L'écrasante majorité (88%) de tous les prêts hypothécaires accordés au cours du premier trimestre de mars 2022 dépassait 700 000 R (42 600 \$US),²¹ ce qui indique la faible proportion versée aux ménages dans le secteur du logement abordable. Les avances sur prêts immobiliers ont augmenté en glissement annuel jusqu'en mai 2022 de 7.2%,²² probablement en raison des faibles taux d'intérêt en vigueur. Les nouveaux prêts hypothécaires résidentiels accordés avec un ratio prêt/valeur inférieur ou égal à 80% ont diminué de 53% en 2019 à 44% en 2021, ce qui indique un assouplissement des exigences en matière de dépôt. Cela a bien sûr augmenté le risque de crédit pour les banques et l'environnement de taux d'intérêt élevés devrait affaiblir considérablement l'accessibilité des prêts hypothécaires.²³

La valeur du crédit à la consommation a augmenté en glissement annuel de 20.35 milliards R (1.23 milliard \$US) en mars 2022, pour un total de 3.8 millions de comptes.²⁴ Bien qu'il s'agisse d'une augmentation de 14.66% en glissement annuel, il s'agit néanmoins d'une diminution de 5.55% par rapport au trimestre précédent qui s'est terminé en décembre 2021, ce qui reflète l'environnement de risque de crédit accru qui a accompagné 2022. Le niveau d'endettement par crédit a augmenté de façon spectaculaire, le nombre de comptes ayant augmenté de près de 20% d'une année sur l'autre.²⁵ Les prêts hypothécaires non performants se sont élevés à 4.3%, affichant une baisse de 7% en glissement annuel jusqu'en mars 2022,²⁶ reflétant potentiellement le soulagement apporté par les taux d'intérêt réduits aux ménages financièrement touchés pendant la COVID-19.

Ces dernières années, l'Afrique du Sud a fait des progrès considérables en matière d'inclusion financière. Un rapport récent a montré que le nombre de femmes qui achètent des maisons en leur nom propre augmente plus rapidement que celui

des hommes. En 2019 par exemple, 27% des propriétaires étaient des femmes célibataires, contre 26% d'hommes célibataires.²⁷ Cette évolution a été en partie favorisée par une audience de la Cour constitutionnelle en 2018, qui a jugé anticonstitutionnelle une loi datant de l'apartheid qui élevait les droits fonciers au rang de propriété et ne reconnaissait que les hommes en tant que chef de famille et donc propriétaires fonciers légaux.²⁸ En 2020, 185 070 prêts hypothécaires (30%) ont été approuvés pour des femmes historiquement désavantagées dans le marché de l'écart et en dessous, sur un total de 622 286 prêts immobiliers approuvés dans l'ensemble.²⁹

Il existe une offre abondante d'institutions de microfinance dans le pays : plus de 1 300 bureaux de fournisseurs de microfinance, représentés par MicroFinance South Africa, sont actuellement enregistrés auprès du NCR.³⁰ Ces institutions constituent une ligne de crédit importante pour les ménages à faibles revenus qui ont du mal à obtenir un financement du logement par le biais des banques commerciales. Les institutions de microfinance qui fournissent un financement pour le logement se concentrent généralement sur des prêts progressifs pour la construction ou l'amélioration des logements, et sont souvent financées par la National Housing Finance Corporation (NHFC). Il s'agit de Kanga Finance (anciennement Lendcor), qui propose des prêts allant jusqu'à 75 000 R (4 570.38 \$US) et une période de remboursement maximale de 36 mois, et Evolution Finance (anciennement REAL People), qui propose des prêts allant jusqu'à 175 000 R (10 663 \$US) et une période de remboursement pouvant aller jusqu'à 60 mois.³¹ Les femmes sont souvent les principales bénéficiaires, puisque plus de 60% des prêts au logement progressifs leur seraient accordés.³² Néanmoins, de nombreuses personnes ayant des revenus informels ou irréguliers ont du mal à avoir accès à des prêts au logement progressifs,³³ et beaucoup choisissent d'emprunter auprès de micro-prêteurs informels qui ne sont pas réglementés par la RCN et facturent souvent des taux d'intérêt élevés.

Abordabilité

Le déficit de logements est estimé à 2.6 millions de maisons, ce qui représente environ 12 millions de personnes ayant besoin d'un logement adéquat.³⁴ L'abordabilité des logements disponibles est entravée par plusieurs défis structurels plus larges, notamment l'inégalité, la pauvreté monétaire et le chômage. L'indice de Gini pour l'Afrique du Sud était de 63.00 en 2014, faisant du pays l'un des sociétés les plus inégalitaires au monde.³⁵ L'Afrique du Sud a également l'un des taux de chômage les plus élevés au monde, celui-ci s'élevait à 33.9% au premier trimestre 2022.³⁶ Ainsi, une grande partie des ménages – 51% – dépendent des allocations comme source de revenus, souvent complétées par un travail dans l'économie informelle (qui emploie environ trois millions de travailleurs)³⁷ et les transferts d'argent.³⁸ Reconnaissant l'importance des allocations comme mesure de réduction de la pauvreté, le gouvernement a annoncé une augmentation du seuil de revenu de l'allocation de Soulagement Social de la Détresse à 624 R (38 \$US) par mois, afin d'améliorer l'accès à l'allocation.³⁹

Le gouvernement s'est efforcé de rendre le financement hypothécaire plus abordable pour les ménages à faibles revenus en subventionnant les capitaux du côté de la demande. Les primo-accédants gagnant entre 3 501 R (213 \$US) et 22 000 R (1 341 \$US) pourraient être éligibles pour recevoir une subvention pour l'achat d'une propriété dans le cadre du programme FLISP (*Finance-Linked-Individual-Subsidy Programme*).⁴⁰ La subvention varie en fonction du revenu, les ménages à faible revenu pouvant bénéficier de montants plus élevés. En 2020/21, 2 917 ménages ont été aidés par des subventions FLISP contre un objectif de 6 314.⁴¹ Environ deux tiers (67%) de toutes les approbations FLISP ont été accordées à des femmes cette année.⁴² Grâce au programme de logement social du gouvernement, les ménages gagnant entre 1 850 R (112.73 \$US) et 22 000 R (1 341 \$US) par mois peuvent prétendre à un logement locatif subventionné.

Le taux d'intérêt préférentiel plus élevé estimé à 9% en juillet 2022 a augmenté les coûts du service de la dette, tout en réduisant l'accessibilité financière à un moment où les finances de la plupart des ménages sont sévèrement limitées. Moins de 2% des prêts hypothécaires accordés au cours du premier trimestre 2022, ont été étendus à des demandes inférieures à 350 000 R (21 327 \$US). Avec les taux de prêt plus élevés et le coût élevé de la vie, de nombreux ménages n'ont tout simplement pas les moyens d'acheter une maison. En outre, les difficultés du service de la dette sont de plus en plus évidentes. Le nombre de consommateurs ayant un compte en souffrance est passé à un peu plus de 10 millions à la fin du mois de mars 2022.⁴³ Les mesures d'allègement de la dette des fournisseurs de crédit pour les consommateurs durement touchés, mises en

AFRIQUE DU SUD – 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 R9 710 par mois



vous pourriez vous permettre d'acheter une maison de R339 871 avec un emprunt hypothécaire.



Hypothèses hypothécaires – Afrique du Sud

- 11.0% de taux d'intérêt
- Dépôt de 10%

Si vous êtes un enseignant vivant dans une grande zone urbaine



qui gagne R9 000 par mois



vous pourriez vous permettre d'acheter une maison de R315 019 avec un emprunt hypothécaire.



- Durée du prêt de 30 années
- 90% 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.

place durant la COVID-19, sont arrivées à leur terme, augmentant ainsi la pression financière sur les ménages.

Le coût de la maison de deux chambres à coucher la moins chère, récemment construite, est de 679 000 R (41 374 \$US).⁴⁵ Avec un taux d'intérêt de 9% et sans dépôt, les remboursements mensuels seraient de 6 000 R (366 \$US). Cela serait abordable pour un ménage dont le revenu mensuel est de 20 000 R (1 219 \$US) avec une subvention FLISP. Ces prix ne sont pas abordables pour les ménages dont les revenus se situent à 18 000 R (1 097 \$US) ou moins, même avec une subvention FLISP.

Offre de logement

La majorité des ménages (83% en 2021) vivent dans un logement formel dans les zones métropolitaines, tandis que 15% vivent dans des logements informels. En 2021, au niveau national, 69.7% des ménages étaient propriétaires de leur logement et 18.7% étaient locataires.⁴⁶ La location dans les arrières-cours est un phénomène très répandu et constitue une stratégie informelle essentielle pour l'offre de logements dans les zones urbaines. Néanmoins, le manque de terrains bien situés à proximité des centres urbains nuit considérablement à la livraison de logements. Ces dernières années, l'accent a été mis sur les programmes visant à libérer des terrains et à construire des infrastructures pour les sites viabilisés, selon un modèle de site et de service. La plus petite taille réglementaire des parcelles résidentielles est de 40m² de surface de plancher dans les zones urbaines.

Au niveau municipal, la ville du Cap a accéléré la libération de terrains du centre-ville sur deux sites pour des logements sociaux, à savoir le site du marché de Salt River et le site de Pickwick Road.⁴⁷ Dans la province de Gauteng, Balwin a développé des projets pour le marché du logement abordable, tels que Greencreek et le projet Greenkloof Mooikloof Mega City à Pretoria, qui comprennent des unités FLISP dont le prix est de 499 000 R (30 406 \$US).⁴⁸ De même, à Alberton, au sud de Johannesburg, 10 milliards de R (609 millions \$US) ont été investis dans Sky City, le plus grand développement immobilier privé de ce type.⁴⁹ Ici, les prix unitaires varient de 764 050 R (46 466 \$US) pour une propriété de 40m², à 978 170 R (59 603 \$US) pour une propriété de 80m².⁵⁰

La NHFC a travaillé sur une initiative, impliquant le secteur privé, qui vise à générer 1,5 milliard de R (91,3 millions \$US) pour financer 35% des développements de logements sociaux par le biais de fonds publics, de dettes et de capitaux propres et vise à produire 8 000 à 10 000 nouvelles unités dans les huit prochaines années.⁵¹ La stratégie de la NHFC est déterminante dans l'effort visant à combler les lacunes de l'offre de logements « déficitaires », c'est-à-dire les ménages gagnant entre 3 501 R (213 \$US) et 22 000 R (1 340 \$US) par mois, d'ici avril 2032.⁵²

Les matériaux de construction sont presque entièrement d'origine locale. Les fabricants de ciment, de briques, de béton, d'acier et de bois ont des usines dans tout le pays et il existe une bonne distribution des magasins de matériaux de construction dans tout le pays. Au moins 95% des matériaux de construction résidentielle proviennent généralement d'un rayon de 50 km entre l'usine/fabricant et le magasin de matériaux de construction.⁵³

Au deuxième trimestre 2022, 1,18 million de personnes travaillaient dans le secteur de la construction, dont 725 000 dans le secteur formel et 452 000 dans

le secteur informel, et 165 000 étaient des femmes.⁵⁴ En 2020, il semblerait que les femmes étaient propriétaires de 48% des entreprises de construction sud-africaines.⁵⁵ *South African Women in Construction and the Built Environment* (SAWIC BE) représente des entités appartenant à des femmes dans le domaine de la construction, du développement immobilier et de la chaîne de valeur immobilière.⁵⁶

Le Conseil de Développement de l'Industrie de la Construction (CIDB) réglemente les promoteurs et les entrepreneurs du bâtiment en Afrique du Sud qui soumissionnent pour des travaux dans le secteur public, tandis que le secteur privé de la construction de maisons est réglementé par le Conseil National d'Enregistrement des Constructeurs de Maisons (NHBC). Le CIDB et le NHFC organisent tous deux des programmes de formation qui offrent la possibilité d'améliorer les qualifications de la main-d'œuvre, en particulier avec les progrès croissants de la construction "écologiquement durable" dans les développements de logements abordables.

Marchés immobiliers

Il y a 6.7 millions de propriétés résidentielles avec des titres de propriété dans le pays. Près de trois millions (2.85 millions) sont situés dans les huit régions métropolitaines, et 31% comprennent des propriétés subventionnées par l'État. La majorité (52%) sont des propriétés évaluées à moins de 600 000 R (36 559 \$US), abordables pour les ménages à faibles revenus. Cela n'inclut pas les habitations qui ne sont pas officiellement enregistrées dans le registre des actes, qui comprennent les logements informels tels que les habitations dans les arrières-cours et les établissements informels.⁵⁷

L'Afrique du Sud est classée 84e sur 190 pays selon le rapport Doing Business de la Banque mondiale de 2020. Cette situation place l'Afrique du Sud devant le reste de l'Afrique subsaharienne, notamment en ce qui concerne la manière dont les investisseurs minoritaires sont protégés. En moyenne, l'enregistrement d'une propriété prend 23 jours, implique sept procédures et coûte 8.0% de la valeur de la propriété.

En 2021, 32 627 unités résidentielles ont été signalées aux municipalités comme étant achevées.⁵⁸ Sur le marché du neuf, 65 591 nouvelles transactions ont été enregistrées en 2021. Il s'agit de biens immobiliers inscrits pour la première fois au registre des actes, c'est-à-dire d'unités résidentielles nouvellement construites. Près de la moitié d'entre eux (30 150) étaient des propriétés subventionnées par le gouvernement. En grande partie à cause des programmes de logement du gouvernement, plus de la moitié des propriétés résidentielles (56%) sont évaluées à moins de 600 000 R (36 559 \$US).⁵⁹

En ce qui concerne le marché de la revente, à l'échelle nationale, il y a eu 197 010 transactions de revente en 2021, dont 12% étaient des propriétés subventionnées par le gouvernement, livrées par l'État. Les marchés d'entrée de gamme et abordables avec des valeurs de propriété allant jusqu'à 600 000 R (36 559 \$US) représentaient 16% des transactions de revente. Pourtant, ces chiffres ne reflètent pas le marché informel des ventes, qui comprend les logements subventionnés par l'État. Bien que les logements subventionnés par l'État puissent être vendus après huit ans, le commerce formel sur ce marché est perturbé par le retard dans l'enregistrement des titres de propriété.

Politique et législation

L'État joue divers rôles dans la fourniture de logements par le biais d'interventions en matière de propriété et de location. Sa principale contribution a été le subventionnement à grande échelle, du côté de la demande, de logements à faible coût du Programme de Reconstruction et de Développement (RDP)/*Breaking New Ground* (BNG) et la subvention FLISP pour les propriétaires potentiels. Du côté de l'offre, le NHFC fournit un financement pour les projets de logement social fournissant des unités de location.

Plusieurs textes de loi et cadres politiques récents et à venir sont directement liés à la fourniture de logements abordables dans le pays. Tout d'abord, le 26 mai 2021, le Président a signé la Loi 6 de 2021 portant modification des droits fonciers, qui vise à permettre la conversion des droits fonciers en propriété.⁶⁰ Deuxièmement, le projet de loi sur l'expropriation, qui ouvre la voie à l'expropriation de terres et de biens privés, a progressé jusqu'aux délibérations du Parlement en juin 2022.⁶¹ Le projet de loi sera ensuite soumis au Conseil National des Provinces pour discussion et au Président pour signature.⁶² Troisièmement, une politique globale de location est en cours d'élaboration, qui vise à consolider toutes les interventions de location qui sont actuellement fragmentées avec des normes et standards variés pour les typologies de logement. Enfin, la loi sur la prévention des expulsions illégales et de l'occupation illégale des terres est en cours de modification. La politique et les directives relatives au logement des personnes ayant des besoins spéciaux ont été formulées et doivent encore être pleinement approuvées.⁶³ Un projet de politique sur le logement abordable a été partiellement achevé le 8 juin 2022.⁶⁴

Opportunités

Entre avril et juin 2022, 52 949 obligations ont été enregistrées dans le registre des actes, soit une augmentation de 30% par rapport à l'année précédente, ce qui indique une reprise des prêts hypothécaires et un appétit des consommateurs pour l'achat d'une maison, malgré la hausse des taux d'intérêt. En ce qui concerne les transferts, les enregistrements de titres sectionnels ont augmenté de 40% en glissement annuel au cours de la même période.⁶⁵ Cela pourrait suggérer un attrait des acheteurs de maison ou des investisseurs pour les appartements de titres sectionnels plus abordables, qu'ils peuvent louer en location. À cet égard, la rénovation de propriétés commerciales en unités de titres de section à des prix abordables crée des possibilités pour les personnes à faible revenu et permettent aux jeunes d'acheter ou de louer.⁶⁶ Les conversions offrent également d'importantes perspectives de participation du secteur privé aux activités de régénération.

En outre, les investisseurs doivent être conscients de deux domaines qui peuvent être attrayants pour les acheteurs potentiels dans la partie inférieure du marché : tout d'abord, l'offre de prêts hypothécaires verts, bien qu'à des taux d'intérêt réduits, et la réduction des coûts des services publics associés aux bâtiments "verts" dans les lotissements.⁶⁷ Deuxièmement, les plans de construction de maisons de moins de 80m² ont enregistré une augmentation significative de 68% en glissement annuel de janvier à mai 2022, ce qui suggère une demande accrue de logements plus petits.

Il y a eu 73 870 transactions de revente sans cautionnement de logements appartenant à l'État en 2021.⁶⁸ Ces transactions offrent la possibilité aux ménages (c'est-à-dire aux vendeurs) d'utiliser leurs capitaux propres pour "gravir les échelons", et aux nouveaux ménages d'entrer sur le marché de la propriété. Les perspectives de prêts hypothécaires sur ce marché peuvent être explorées par les prêteurs.

Le marché progressif de l'amélioration et de l'ajout de logements mérite également un soutien à l'investissement et davantage de micro-prêts. Il existe également des possibilités de prêts aux ménages qui construisent eux-mêmes de manière informelle sur des sites viabilisés dans le cadre de programmes gouvernementaux de cession de terres. Le marché de la location de logements étudiants offre également des perspectives d'investissement, car il est considéré comme un flux de revenus relativement stable et présente des taux de croissance des loyers supérieurs à l'inflation.⁶⁹

Diverses avancées technologiques pourraient soutenir le secteur du logement, comme l'installation de la connectivité par fibre optique dans les nouveaux lotissements. Une autre est la construction modulaire⁷⁰ de maisons qui sont construites hors site selon les mêmes normes et standards que les maisons

conventionnelles.⁷¹ Dans le cadre d'un partenariat entre le gouvernement et l'université, une maison RDP, la première du genre, a récemment été développée en une journée à l'aide d'un modèle d'impression en béton 3D.⁷²

La technologie offre également un grand potentiel pour l'autonomisation des ménages sur le marché des faibles revenus. La solvabilité des "ménages non bancarisés" peut être évaluée à l'aide de données sur le paiement du temps d'antenne et des données mobiles, avec la possibilité d'accroître l'accès au financement. Une autre méthode consiste à utiliser une application, telle que Bitprop, pour mettre en relation des propriétaires à faibles revenus avec des locataires potentiels, ainsi que pour financer la construction d'arrière-boutiques. Il existe également la possibilité d'utiliser des contrats et des systèmes de paiement en ligne pour organiser des locations à long terme. Enfin, il y a l'utilisation de la blockchain et des systèmes de gestion de documents numérisés, tels qu'utilisés par le Transaction Support Centre au Cap, pour aider les propriétaires de maisons construites par l'État à obtenir leurs titres de propriété.⁷³

Sites web

Green Building Council d'Afrique du Sud www.gbcsa.org.za

Banque de réserve sud-africaine www.resbank.co.za

Statistiques Afrique du Sud www.statssa.gov.za

Conseil de développement de l'industrie de la construction www.cidb.org.za

Département national des établissements www.dhs.gov.za

Régulateur national de crédit www.ncr.org.za

The Banking Association South Africa www.banking.org.za

MicroFinance Afrique du Sud www.mfsa.net

Groupe de suivi parlementaire www.pmg.org.za

La Banque mondiale www.data.worldbank.org

TUHF Limited www.tuhf.co.za

iBuild Global Inc www.ibuild.global

First National Bank www.fnb.co.za

Home Finance Guarantors Africa Reinsurance www.hfgare.com

National Housing Finance Corporation (NHFC) www.nhfc.co.za

Select Advisors Limited www.selectafrica.net

Reall www.reall.net

MDW Inc www.mdwinc.co.za

Disponibilité des données sur le financement du logement

Des rapports actualisés sur les prêts à la consommation et les données relatives aux prêts hypothécaires sont disponibles auprès du *National Credit Regulator*, mais il n'a pas été possible d'obtenir des données sur les conditions des prêts hypothécaires. En ce qui concerne les tendances bancaires et le secteur financier, les principales sources de données sont la *Banking Association of South Africa* et la *South African Reserve Bank*. Les informations sur les prêts hypothécaires résidentiels (avances) sont également facilement disponibles grâce aux déclarations économiques des banques. Enfin, *Statistics South Africa* a publié des rapports sur les statistiques de construction et les informations générales sur les ménages, mais pas sur le financement du logement. Bien que certaines organisations collectent des données ventilées par sexe, dans la plupart des cas, il n'est pas possible d'obtenir des rapports avec une ventilation par sexe.

Applications vertes pour le logement abordable

Le *Green Building Council of South Africa* (GBCSA) et les codes de construction verte du *National Building Regulations and Building Standards* (NBRBS) définissent les normes de construction verte pour l'Afrique du Sud en matière d'efficacité énergétique. Les exigences stipulent qu'un bâtiment doit réduire la consommation d'énergie conformément aux directives EDGE et SANS 10 400-XA, et réduire la pollution énergétique générée par des gaz à effet de serre.⁷⁴ Un certain nombre d'autres organisations et agences sont impliquées dans l'établissement de normes et de réglementations en matière de logement écologique, notamment la GBCSA, EDGE et le CIDB. Conformément aux exigences du CIDB, les nouveaux bâtiments et les rénovations majeures doivent être certifiés conformes à la norme Four Star Green Star, lorsque de tels classements existent pour un tel bâtiment.

En Afrique du Sud, une variété de produits est disponible pour adapter les maisons à des normes de vie écologiques grâce à des chauffe-eau solaires à panneaux plats et à des pompes à chaleur pour fournir de l'eau là où il n'y a pas d'énergie solaire. Parmi les autres produits figurent l'isolation, les poêles à bois-pellets à combustion fermée et les toilettes à double chasse,⁷⁵ ainsi que les systèmes de collecte des eaux grises.⁷⁶

Parmi les récents développements de logements abordables qui répondent à la certification EDGE (verte), citons Belhar Gardens, un projet de logements sociaux de 630 unités économes en ressources à Cape Town. Balwin adopte des pratiques de construction durables et a assuré la certification EDGE Advanced sur les 7 000 appartements développés, y compris les développements de logements abordables.⁷⁷ La Société Financière Internationale (SFI) investit 325 millions R (19.8 millions \$US) dans le développement d'Alleyroads pour construire 1 000 unités de

logements abordables en location à Johannesburg, qui répondront aux normes avancées de construction écologique EDGE.⁷⁸ Enfin, Green Court et Stepney Green, un développement à usage mixte de *International Housing Solutions* (IHS) fournissant 357 unités de logement abordables dans Parklands Cape Town est certifié EDGE.⁷⁹

Outre l'IHS et l'IFC, les principaux fournisseurs de financement de logements verts/de micro-financements verts dans le pays sont les suivants :

- La division de financement du développement de logements abordables de Nedbank qui a collaboré avec le Fonds vert d'Afrique du Sud pour créer une facilité de financement de logements abordables durables de 120 millions de R (7.3 millions \$US)⁸⁰
- CDC (*rebaptisé British International Investment*), l'institution de financement du développement financée par le gouvernement britannique, a investi dans Divercity aux côtés de Futuregrowth.

Actuellement, deux grandes banques proposent des prêts hypothécaires verts : ABSA avec l'Eco Home Loan⁸¹ et Nedbank avec l'obligation verte.⁸² Ces prêts offrent des taux d'intérêt réduits aux propriétaires⁸³ qui achètent un logement certifié vert. Huit promoteurs ont reçu une aide à l'investissement et des services de conseil pour faciliter le développement de bâtiments économes en ressources : SSI Group (Waterfall Park), Instratin (Devland Gardens), RPP Investments (Candlewood Crescent), Dalmar Construction (The Residence), Kale Developments (The Village, Clubview), Alleyroads, Balwin (société cotée), Calgro M3 (Belhar Gardens).⁸⁴ L'IHS a soit acquis le stock en tant que stock locatif (dans 3 cas), soit a établi un partenariat (ou une coentreprise) avec les promoteurs pour construire le stock, dans chaque cas. L'IHS a fait certifier les propriétés par EDGE.

¹ SANSA. (2019). SANSA Policy Brief : Le rôle des technologies de télédétection par satellite à l'appui de la planification spatiale urbaine.

² La Banque mondiale. (2018). Population vivant dans des bidonvilles (% de la population urbaine) - Afrique du Sud <https://data.worldbank.org/indicator/EN.POPSLUM.UR.ZS?locations=ZA> (Consulté le 15 septembre 2022).

³ Statistiques Afrique du Sud. (2017). Tendances de la pauvreté en Afrique du Sud. Pg. 68.

⁴ Alexander, M. (2021). Cartographie de la pauvreté en Afrique du Sud. Passerelle sud-africaine.

⁵ Kamer, L. (2022). Statista. Economie & Politique. Economie. PIB des pays africains, 2021. 17 mai 2022. Pays africains ayant le produit intérieur brut (PIB) le plus élevé en 2021 (en milliards USD). Statista 2022. Avril 2022 <https://www.statista.com/statistics/1120999/gdp-of-african-countries-by-country/> (Consulté le 19 juillet 2022).

⁶ Rolland, S. Marais, H. et Spangenberg, H. (2022). Afrique du Sud : Pari sur des changements fondamentaux pour une croissance plus élevée. Deloitte, 16 mars.

⁷ Statistiques Afrique du Sud. (2022). Le PIB sud-africain recule de 0,7% <https://www.statssa.gov.za/?p=15728>

⁸ Statistics South Africa (2022). PO141 Indice des prix à la consommation (IPC), juillet 2022. 24 août 2022.

⁹ Gitahu, M. (2022). Homeowners and house buyers to feel the pinch of the repo rate hike. Cape Argus. 25 juillet 2022.

¹⁰ Stoddard, E. La Banque de réserve de l'Afrique du Sud appuie sur la gâchette avec une hausse des taux de 75 points de base pour freiner l'inflation galopante. 21 juillet 2022. Daily Maverick

¹¹ Joubert, L. (2022). Les effets du changement climatique en Afrique du Sud. South Africa Online (Pty) Ltd.

¹² Reliefweb. (2022). Afrique du Sud : Inondations et glissements de terrain - avril 2022. <https://reliefweb.int/disaster/fi-2022-000201-zaf> (Consulté le 6 septembre 2022).

¹³ Centre national de gestion des catastrophes, Afrique du Sud (2017). Directives pour l'élaboration et la structure d'un plan de gestion des catastrophes. Direction : Élaboration de politiques et cadres réglementaires. 1er avril 2017. Pg. 29.

¹⁴ CAHF. (2022). Note de mise au point : Les établissements humains dans le budget 2022/23. 28 février 2022. Pages. 3 et 4.

¹⁵ The South African. (2022). Inondations dans le KZN : Le ministère confirme qu'il n'y a plus de fonds pour les sinistrés. 11 mai 2022.

¹⁶ Département des établissements humains (2009). Le code national du logement. Partie 3 : Programme de logement d'urgence. 2009. Pgs. 9, 14 et 16

¹⁷ Patel, F. (2022). Les catastrophes naturelles devraient augmenter de 37% dans le monde d'ici 2025 - Rapport. 14 mars 2022. The Citizen.

¹⁸ Banque de réserve d'Afrique du Sud (2022). BA 900 Retours économiques. Mai 2022. Dernière modification le 13 juillet 2022. Banque de réserve d'Afrique du Sud.

¹⁹ CAHF (2022). Rapport sur le marché du logement en Afrique du Sud 2021. Mars 2022.

²⁰ La Banque mondiale. (2021). Données. Population âgée de 15 à 64 ans (% de la population totale) - Afrique du Sud, République centrafricaine <https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP1564.TO.ZS?locations=ZA-CF> (Consulté le 29 juillet 2022).

²¹ National Credit Regulator (2022). Rapport sur le marché du crédit à la consommation. Premier trimestre. Mars 2022. Pg. 7.

²² South African Reserve Bank (2022). Selected South African Banking sector trends. Mai 2022.

²³ Banque de réserve d'Afrique du Sud (2022). Revue de la stabilité financière. Première édition 2022. 25 mai 2022. Pg. 49.

²⁴ National Credit Regulator (2022). Rapport sur le marché du crédit à la consommation. Premier trimestre. Mars 2022. Pg. 3.

²⁵ National Credit Regulator (2022). Rapport sur le marché du crédit à la consommation. Premier trimestre. Mars 2022. Pg. 4.

²⁶ Régulateur national du crédit. (2022). NCR CCMR Web-Dataset 2007Q4 à 2022Q1 <https://www.ncrc.org.za/index.php/publications/consumer-credit-market-report-ccmr> (Consulté le 24 juillet 2022).

²⁷ Fourie, B. (2020). La propriété des femmes augmente en Afrique du Sud. 23 août 2020. IOL.

²⁸ Mavinga, D. (2018). La Cour constitutionnelle d'Afrique du Sud protège les droits fonciers. 6 novembre 2018. Human Rights Watch.

²⁹ Département national des établissements humains. (2020). Obtenu par e-mail auprès de la Banking Association of South Africa. Rapport annuel du Bureau de la divulgation. Département des établissements humains. 1er janvier 2020 - 31 décembre 2020. Pgs. 29, 30, 12 & 16.

³⁰ MicroFinance Afrique du Sud (MFA) <https://www.mfana.net> (Consulté le 18 août 2022).

³¹ Wood, D. (2019). Paysages d'investissement dans le logement. Centre for Affordable Housing Finance. Obtenu auprès de la CAHF. Non disponible en ligne. Pg. 17.

³² Fonctionnaire de la National Housing Finance Corporation, correspondance par courriel le 18 août 2022.

³³ Fonctionnaire de la National Housing Finance Corporation, correspondance par courriel le 18 août 2022.

³⁴ Saal, Q. (2022). GroundUp. L'arrière de logements : Silence sur les changements profonds pendant Sona. 17 février 2022. Le citoyen.

³⁵ La Banque mondiale. Données. (2014). Indice de Gini. Afrique du Sud <https://data.worldbank.org/indicator/RY.GINI.NV?locations=ZA> (Consulté le 2 août 2022).

³⁶ Statistics South Africa (2022). Statistical Release P0211. Enquête trimestrielle sur les forces de travail. Trimestre 2 : 2022. <https://www.statssa.gov.za/publications/P0211/P02112ndQuarter2022.pdf> (Consulté le 26 août 2022). Pg. 26.

³⁷ Laframboise, N. (non daté). L'économie informelle en Afrique du Sud. Dernières nouvelles. Le projet Borgen. bit.ly/3DvkWOK

³⁸ Statistiques Afrique du Sud. (2022). P0318. Enquête générale auprès des ménages, 2021. 23 juin 2022. Pg. 49.

³⁹ eNCA (2022). Modification des limites pour les bénéficiaires de subventions d'aide sociale. 19 juillet 2022.

⁴⁰ Fataar, R. (2019). Logement abordable : Ce dont SA a besoin. 27 février 2019. SAARDA.

⁴¹ Département des établissements humains (2021). Rapport annuel sur les établissements humains 2020-2021. Pg. 73.

⁴² Fonctionnaire de la National Housing Finance Corporation, correspondance par courriel le 18 août 2022.

⁴³ National Credit Regulator (2022). Credit Bureau Monitor: Premier trimestre. Mars 2022.

⁴⁴ National Credit Regulator (2021) Rapport annuel 2020/21. Pg. 9.

⁴⁵ Property24. (2022) Maison de 2 chambres à coucher à vendre à Lehae <https://www.property24.com/for-sale/lehae/johannesburg/gauteng/17396/111600275> (Consulté le 28 août 2022)

⁴⁶ Statistiques Afrique du Sud. (2022). P0318. Enquête générale auprès des ménages, 2021. 23 juin 2022. Pg. 30.

⁴⁷ Charles, M. (2022). La ville de Cape Town va libérer des terrains pour la construction de logements sociaux dans le centre-ville. 28 juillet 2022. News24.

⁴⁸ Buthelezi, L. (2021). Balwin prévoit de déployer plus d'unités de logement abordables dans plus de 62 000 propriétés. 17 mai 2021. News24.

⁴⁹ Property24 (non daté) Sky City <https://www.property24.com/new-developments-for-sale/alberton-central/alberton/gauteng/sky-city/16721/2451#111177581> (Consulté le 5 août 2022)

⁵⁰ New developments.co.za (Non daté). Développements en Afrique du Sud > Gauteng > Alberton > Sky City. Sky City <https://www.newdevelopments.co.za/sky-city/alberton/gauteng/sky-city/2003009n> (Accédé 5 août 2022)

⁵¹ Hansard non révisé (2022) Conseil national des provinces. 31 mai 2022 <https://pmg.org.za/hansard/35096/> (Consulté le 13 août 2022). Pgs. 97-98.

⁵² Fonctionnaire de la Société nationale de financement du logement, correspondance par courriel. 16 août 2022.

⁵³ Représentant de Builders, Massmart Holdings par correspondance électronique le 17 août 2022 : Distribution dans plus de 110 magasins Builders Warehouse dans tout le pays.

⁵⁴ Statistics South Africa (2022). Statistical Release P0211. Enquête trimestrielle sur les forces de travail. Trimestre 2 : 2022. Pg. 54.

⁵⁵ lafrica (2020). Opportunités multiformes pour les femmes dans la construction bit.ly/3LqVqHb. (Consulté le 19 septembre 2022).

⁵⁶ Femmes sud-africaines dans la construction et l'environnement bâti (SAWIC BE) <https://www.sawicnational.org.za/about-us/>

⁵⁷ Citymark de la CAHF, en utilisant les données du registre des actes fournies par Lightstone Property à la fin de décembre 2021 - obtenues de la CAHF en 2022).

⁵⁸ Statistics SA. (2022). Communiqué statistique P504.1.3 Statistiques sélectionnées sur la construction pour le secteur privé, telles que déclarées par les institutions gouvernementales locales 2021. 29 juin 2022. Pgs. 22-26.

⁵⁹ Citymark de la CAHF, en utilisant les données du registre des actes fournies par Lightstone Property à partir de fin décembre 2021 - sourcé en juillet 2022. 19 novembre 2019. Obtenu auprès de la CAHF en 2022).

- ⁶⁰ Gouvernement sud-africain. Amélioration de la loi d'amendement des droits fonciers 6 de 2021)
- ⁶¹ Groupe de suivi parlementaire (2022). Projet de loi sur l'expropriation : Conseiller juridique parlementaire et conseiller juridique de l'État sur les amendements proposés. 1er juin 2022. Comité des travaux publics et de l'infrastructure <https://pmg.org.za/committee-meeting/35101/> (Consulté le 13 août 2022).
- ⁶² Avocats Abrahams et Gross (2021). Mise à jour sur le projet de loi sur l'expropriation des terres. 23 septembre 2021 <https://www.abgross.co.za/land-expropriation-bill/> (Consulté le 13 août 2022).
- ⁶³ Hansard non révisé (2022). Conseil national des provinces <https://pmg.org.za/hansard/35096/> (Consulté le 13 août 2022). 31 mai 2022. Pg. 100-103.
- ⁶⁴ Groupe de suivi parlementaire (2022). ATC220608 : Rapport de la Commission du portefeuille des établissements humains sur les performances financières et non financières du deuxième trimestre 2021/22 du Département des établissements humains. 8 juin 2022.
- ⁶⁵ Re/Max. (2022). Re/Max National Housing Report Q2 2022. 18 juillet 2022 <https://www.remax.co.za/ask-remax/article/remax-national-housing-report-q2-2022/> (Consulté le 14 août 2022).
- ⁶⁶ Golding, A Dr: SA property in 2021/Where is the housing market headed. Property24.
- ⁶⁷ Balwin Properties (non daté). Better. Greener. Balwin ! <https://balwin.co.za/better-greener-balwin/> (Consulté le 3 août 2022).
- ⁶⁸ Citymark de la CAHF, utilisant les données du registre des actes fournies par Lightstone Property à la fin décembre 2021 - source juillet 2022. Obtenu auprès de la CAHF en 2022.)
- ⁶⁹ National Housing Finance Corporation (2021) NHFC-Integrated Annual Report 2021 <https://www.nhfc.co.za/flipbooks/NHFC-INTEGRATED-ANNUAL-REPORT-2020-21/#34/z> (Consulté le 17/8/2022). Pg. 30.
- ⁷⁰ Loewenthal, N. (2019) La technologie qui rend les logements plus abordables. 17 octobre 2019. SmartCitiesWorld.
- ⁷¹ Institut de la construction modulaire. Qu'est-ce que la construction modulaire <https://www.modular.org/what-is-modular-construction/> (Consulté le 21 août 2022).
- ⁷² Adonis, V. (2022). WATCH : Des chercheurs de l'UJ construisent une maison RDP en un jour seulement grâce à l'impression de béton #D. 31 mai 2022. IOL.
- ⁷³ SA Logement abordable (2022). Questions financières. La technologie et le conte de deux marchés. 16 mars 2022.
- ⁷⁴ Normes de construction écologique Sonae Arauco : cinq conseils pour vous aider à répondre aux exigences <https://sonaearauco.co.za/green-building-standards-five-tips-to-help-you-meet-the-requirements/> (Consulté le 5 août 2022).
- ⁷⁵ Green Building Council of South Africa. My Green Home Guide - Basé sur l'expérience de la famille Ngewana <https://gbcsa.org.za>
- ⁷⁶ Newdevelopments.co.za. Systèmes de plomberie verts : Aider les propriétaires à conserver l'eau et à réduire leurs factures de services publics. <https://www.newdevelopments.co.za>
- ⁷⁷ Balwin Properties (non daté). Better. Greener. Balwin ! <https://balwin.co.za/better-greener-balwin/> (Consulté le 3 août 2022). Également Balwin Properties 2022 Integrated Annual Report.
- ⁷⁸ Société financière internationale. Groupe de la Banque mondiale. (2022). L'IFC et Alleyroads s'associent pour développer des logements résidentiels abordables en Afrique du Sud. 13 juillet 2022.
- ⁷⁹ Green Building Council South Africa (2020) Integrated Annual Report January-December 2020. Pg. 30.
- ⁸⁰ Wood, D. (2019) Paysages d'investissement dans le logement. Centre for Affordable Housing Finance. Obtenu auprès de la CAHF, Pg. 17
- ⁸¹ Propriété privée (2020). Le premier prêt immobilier écologique d'Afrique du Sud. 14 août 2020)
- ⁸² JSE Admin (2021) Nedbank inscrit une obligation verte sur le JSE pour stimuler les projets d'investissement durable. 29 juillet 2021. JSE.)
- ⁸³ Balwin Properties (non daté). Better. Greener. Balwin ! <https://balwin.co.za/better-greener-balwin/> (Consulté le 3 août 2022).
- ⁸⁴ CalgroM3. Belhar <https://calgro3.com/index.php/belhar> (Consulté le 19 août 2022).