

Angola

Allan Cain



Vue d'ensemble

L'Angola est la troisième économie d'Afrique subsaharienne, avec un taux d'urbanisation de 4.3%. Malgré ses vastes ressources en pétrole et en gaz, ses riches terres agricoles et son potentiel hydroélectrique, le pays reste relativement pauvre.¹ L'Angola a une population jeune de plus de 36.6 millions d'habitants, dont près de 25 millions (67.6%) vivent dans des zones urbaines.² Après une récession consécutive au ralentissement économique de 2014, l'économie angolaise a renoué avec une croissance modeste en 2021 et 2022, pour retomber dans la récession en 2023, sous le triple effet de la baisse de la production pétrolière, de la fin du moratoire de trois ans sur la dette envers la Chine et de la forte dépréciation de 50% de la monnaie nationale, le Kwanza (Kz).³

En raison de l'urbanisation accélérée, l'occupation des sols et la construction de logements dans les villes se sont faites sans planification adéquate et avec de faibles capacités d'infrastructure. La plupart des logements sont informels, construits progressivement sur des terrains qui n'ont pas été officiellement concédés par l'État, et financés par l'épargne des ménages et les emprunts familiaux. Le système de financement du logement est sous-développé et, jusqu'à récemment, soumis à des taux d'intérêt élevés. Les banques ne sont pas intéressées par le financement à long terme et les niveaux d'investissement public dans le logement ont diminué. L'absence de marché hypothécaire a créé un goulet d'étranglement pour le développement du secteur du logement. La question a été abordée dans une initiative 2022/23 de la Banque nationale d'Angola (Banco Nacional de Angola) (BNA) visant à encourager les banques commerciales à proposer des prêts au logement à moindre coût.

Le défi du déblocage du financement du logement représente une opportunité pour l'Angola de stimuler son économie stagnante. Le financement de logements sociaux et de logements pour la classe moyenne pourrait stimuler la chaîne de valeur de la construction de logements et de ses infrastructures, contribuant ainsi de manière significative au produit intérieur brut (PIB) réel. Le gouvernement a identifié l'urbanisation comme un vecteur de création de richesses, d'emplois et de progrès humain, afin de tirer parti des avantages possibles de l'urbanisation.⁴

La pauvreté, l'inégalité des revenus et le manque d'emploi, en particulier pour les jeunes qui représentent la moitié de la population, sont également des facteurs importants qui affectent l'accès au logement dans le pays. Les activités de construction ont diminué depuis les années de prospérité de l'après-guerre, mais elles représentent encore 9 à 10% du PIB réel. Une étude de l'Institut national des statistiques (INE) réalisée en 2022 indique que 80.7% de la population économiquement active travaille dans le secteur informel ; 89.8% des femmes actives et 71.5% des hommes actifs.⁵

La croissance des habitats informels continue d'être une caractéristique dominante de la croissance de la population urbaine. Les résultats du recensement général de la population et du logement en Angola (INE 2014)⁶, montrent que 87.2% des logements sont auto-construits et, selon

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Luanda, Huambo, Benguela, Lobito, Lubango
Taux de change (1er juillet 2023): 1 USD = [a] 1 PPA = (2022) [b]	822.99 Kwanza (AOA) 215.06 Kwanza (AOA)
Population totale [b] Population urbaine [b]	35 588 987 24 229 338
Taux de croissance démographique [b] Taux de croissance urbaine [b]	3.10% 4.01%
Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [d]	48.6%
Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2015) [c]	34.5%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2021) [b]	8.5%
Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2022) [b]	74.9%
Coefficient de Gini (2018) [b]	51.3
Classement pays IDH (2021) [d] Score pays de l'IDH (2021) [d]	148 0.58
PIB par habitant (\$US courants) [b]	2 998.50 US\$
PIB (\$US courants) [b]	106 713 million US\$
Taux de croissance du PIB [b]	3.05%
Taux d'inflation (2019) [b]	17.10%
Taux d'intérêt emprunteur [b]	20.12%
Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2014) [b]	31.00%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours [2021] [e]	6 200
Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) [2021] [e]	57.7 million US\$
Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Durée [e]	7-22% 30 années
LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel [e]	100%
Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2021)	0.08%
Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [e]	30
Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement	n/d
Nombre de prêts de microfinance en cours (2021) [e]	24 822
Valeur des prêts de microfinance (USD) (2021) [e]	33.7 million US\$
Nombre de prestataires de microfinance [e]	21
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [f]	475 000
Nombre de logements formels achevés annuellement (2022) [g]	4 899
Nombre de projets résidentiels certifiés par EDGE	n/d
Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine en unités monétaires locales	30 million AOA
Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine (2022) [h]	33m ²
Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère	n/d
Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [i]	4 739 AOA (5.75 US\$)
Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [j]	Ordinateur - Scanneur
Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [j]	177
Délai d'enregistrement de la propriété (jours) Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [j]	190 days 2.70%
Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [j]	7.0

NB: Les chiffres sont pour 2023 sauf indication contraire.

[a] Xe.com	[g] Development Workshop
[b] World Bank World Development Indicators (as at end 2022)	[h] Habitera Angola
[c] Demographic and Health Surveys, USAID	[i] BRICOMAT
[d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)	[j] World Bank Ease of Doing Business Indicators
[e] National Bank of Angola	
[f] Urban Forum	

Afrobaromètre 2020, seuls 19% des ménages disposent de raccords à l'eau courante et 54% de raccords à l'électricité.⁷

L'étude FinScope de 2022 estimait que 73% des habitants interrogés se considéraient comme « propriétaires » de leur logement, 26% seulement déclarant détenir un titre de propriété. Parmi les ménages du pays, 13% vivent dans des logements locatifs.⁸

Depuis l'indépendance en 1975, l'État s'est positionné comme le principal fournisseur de logements. Dans les années d'après-guerre, après 2002, des investissements importants ont été réalisés dans le domaine du logement et du développement urbain, dans le but de transformer la capitale Luanda en une ville de « classe mondiale ». Le secteur privé a rarement investi son propre argent et dépendait du financement de l'État pour les projets de construction. Au cours de ces années, les prix de l'immobilier dans la capitale Luanda étaient les plus élevés d'Afrique et parmi les plus élevés du monde. Toutefois, au cours de la dernière décennie, les prix de l'immobilier ont chuté de façon spectaculaire, parallèlement à la détérioration de l'économie pétrolière.⁹ Les bénéficiaires de crédits indexés en dollars américains se sont souvent trouvés dans l'incapacité de rembourser leurs dettes en raison de la dévaluation du Kwanza. Les banques ont accumulé ces créances douteuses et ces actifs non performants dans leurs livres.

Sous la pression du Fonds monétaire international (FMI), la BNA a autorisé en octobre 2019 le flottement de la monnaie sans intervention de la banque centrale.¹⁰ Depuis, le Kz s'est déprécié par rapport aux principales devises internationales. En juillet 2023, la monnaie avait perdu plus de la moitié de sa valeur par rapport au dollar américain. La monnaie angolaise a perdu plus de 800% depuis le début de la « crise pétrolière » en 2014.¹¹ Le pouvoir d'achat des Angolais des classes moyennes et populaires s'est dégradé, en particulier ceux qui perçoivent des salaires fixes.

RECREDIT, une société publique de recouvrement d'actifs non performants, a été créée par un décret présidentiel en 2016, dotant les banques angolaises d'un mécanisme d'assainissement des créances douteuses. RECREDIT a acheté des dettes à une petite fraction de leur valeur comptable.¹² En 2022, il a repris le portefeuille de prêts non performants de la BPC, principalement composé de biens immobiliers, et a pu en récupérer 28% grâce à la vente des biens immobiliers.¹³

Accès au financement

Le public et les entreprises n'ont qu'un accès limité au crédit commercial et personnel. Les banques angolaises sont peu incitées à offrir à leurs clients des services de prêt tels que le financement du logement. FinScope Angola 2022 note qu'entre 2019 et 2022, les banques angolaises ont prêté 2 Kz pour chaque 10 Kz qu'elles ont reçu en dépôts.¹⁴ L'enquête 2019 de la Banque mondiale sur la solidité financière a observé un faible recours au crédit au niveau national. Les hommes qui ont déclaré avoir demandé des prêts (41.5%) sont plus nombreux que les femmes (33.6%) l'ayant fait.¹⁵ L'étude FinScope Angola 2022 a montré que 88% des adultes ne contractent aucun prêt. Sur les 12% d'individus ayant contracté un prêt, seuls 3% l'ont utilisé pour la construction ou la remise en état de leur maison.¹⁶

En outre, 40% de la population utilise officiellement les services de prestataires financiers bancaires et non bancaires et 36% des Angolais possèdent un compte bancaire. Seuls 6% ont accès aux paiements mobiles. Des études ont conclu que 53% des adultes étaient financièrement exclus, les femmes constituant la majorité de ces exclus (59%).¹⁷ Au total, 51.8% des ménages sont dirigés par des femmes.¹⁸ Bien que les droits statutaires des femmes soient protégés par la loi,¹⁹ dans la pratique, les femmes ont beaucoup moins de contrôle économique explicite sur la terre et le logement que les hommes.²⁰

Le secteur bancaire a montré une certaine crainte d'entrer sur le marché du crédit immobilier. Les banques rejettent 86% des demandes de crédit pour le logement. Les institutions financières formelles servent presque exclusivement le segment à haut revenu de l'économie. Même les familles à revenu moyen supérieur peuvent ne pas remplir les conditions requises pour obtenir un prêt hypothécaire ; elles contractent donc des prêts à la consommation à court terme ou des prêts garantis par le salaire pour le logement et doivent payer des taux d'intérêt commerciaux élevés. Il existe 23 banques commerciales enregistrées en Angola.

Cinq d'entre elles contrôlent plus de 80% du total des actifs bancaires, des dépôts et des prêts. En avril 2022, elles détenaient un total de 6 200 hypothèques.²¹ La moitié était détenue par les employés des banques et le reste par des employés de grandes sociétés, généralement pétrolières.

En avril 2022, la Banque nationale d'Angola a lancé un nouveau programme, le Special Housing Credit Regime (BNA-Notice 9/22), visant à encourager le marché hypothécaire en abaissant le taux d'intérêt à 7%, ce qui est nettement inférieur au

taux d'emprunt normal d'environ 17%. À partir d'août 2023, dix des plus grandes banques angolaises (une banque publique et neuf banques privées) ont été autorisées à fournir des crédits immobiliers dans le cadre du programme révisé, dont la valeur a augmenté jusqu'à 100 millions Kz (121 500 US\$), sans acompte requis et avec des périodes de remboursement pouvant aller jusqu'à 25 ans.²² Les paiements hypothécaires du client peuvent atteindre 40% du salaire de chaque bénéficiaire.

En juin 2023, après un an de fonctionnement, moins de 75 hypothèques avaient été approuvées sur les quelque 200 demandes présentées aux banques. Seulement 5 milliards Kz (6 millions US\$) avaient été déboursés, soit moins de 6% du financement disponible.²³ Une révision du régime spécial de la BNA en août 2023 a donné l'accès à ce programme aux propriétaires-constructeurs engagés dans un nouveau programme d'auto-construction, mais les résultats sont modestes. La plupart des prêts ont été accordés parce qu'ils étaient garantis par des entreprises privées pour leur propre personnel. La difficulté de présenter des garanties bancaires reste un obstacle à l'obtention de prêts hypothécaires. L'Association des professionnels de l'immobilier d'Angola (APIMA) a accusé les banques de demander des documents qui ne sont pas nécessaires dans le cadre du régime spécial.²⁴

Un prêt hypothécaire bancaire n'est pas la principale forme de financement du logement pour les Angolais de la classe moyenne. Une autre option pour acquérir une propriété dans les centralités construites par le gouvernement²⁵ est de faire appel au Fonds de développement du logement de l'État (FFH) par le biais du régime de location-achat à un taux d'intérêt subventionné de 3% par an. Ce programme s'adresse aux fonctionnaires de l'État.²⁶ Le revenu familial minimum requis pour conclure un accord de location-achat a été déterminé par les salaires minimums publiés par l'État. Lors du lancement en 2014, une personne devait gagner le salaire minimum annuel d'environ 47.7 millions Kz (58 000 US\$) par an (48 fois le salaire minimum) pour être éligible. Le loyer devait être payé sur une période de 30 ans, à l'issue de laquelle le résident devient propriétaire.²⁷ Bien que les résidents bénéficient de loyers largement subventionnés, 64% des occupants des centralités du pays ne paient pas leur loyer mensuel, en violation de leurs obligations contractuelles. La dette des résidents envers le FFH et l'Institut national du logement (INH) s'élève à environ 2 057 milliards Kz (2.5 milliards US\$).²⁸ Ces dettes ont remis en cause la viabilité de la stratégie de logement de l'État, qui consiste à utiliser les revenus locatifs du FFH pour financer le futur développement du logement.

Abordabilité

Malgré l'inflation et la perte rapide de pouvoir d'achat, les salaires sont restés inchangés en 2023. Le salaire minimum officiel est toujours de 32 181 Kz (39.10 US\$), le même depuis 2022.²⁹ Les salaires des fonctionnaires n'ont pas été ajustés de manière substantielle depuis 2014. Cependant, selon FinScope (2022), seule une petite fraction des personnes interrogées, 19%, dispose d'une source formelle de revenus grâce à une pension de l'État ou à un salaire versé par un employeur public ou privé. Parmi les personnes interrogées, 43% reçoivent moins de 29 000 Kz (35.24 US\$) par mois. En revanche, le coût d'un panier moyen de biens essentiels est de 39 781 Kz (48.34 US\$) par mois. Au total, 28% des résidents urbains ont déclaré n'avoir aucun revenu personnel mensuel.³⁰

Pour bénéficier d'un prêt hypothécaire de la part de la BNA à un taux de 7% pour une maison de 30 millions Kz (36 452 US\$), le client doit percevoir un salaire de 700 000 Kz (851 US\$).³¹ Les prêts hypothécaires sont donc hors de portée de la plupart des personnes à revenus moyens, y compris les enseignants du secondaire qui gagnent environ 450 000 Kz (547 US\$) ou les officiers de police rémunérés à hauteur de 159 000 Kz (193 US\$).³² Bien qu'aucune donnée publique ne soit disponible sur le secteur de la location, il est probable qu'il se soit considérablement développé en raison de l'inflation des prix du logement.

Offre de logement

Le déficit de logements peut aller jusqu'à 4 millions d'unités, selon la définition utilisée pour un logement adéquat.³³ En 2023, la Banque mondiale a prévu un déficit de logements à l'aide d'un modèle intégrant la télédétection et l'a estimé à 2.2 millions d'unités.³⁴

L'investissement de l'État dans le logement social a diminué régulièrement depuis le pic de 2007, avec une forte baisse après 2017. La part du logement dans le budget général de l'État pour 2022 a connu une amélioration modeste, passant

PRIX DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ET INFLATION DES COÛTS DE CONSTRUCTION – ANGOLA

Le coût élevé de la construction est souvent cité comme un facteur clé qui nuit à l'abordabilité du logement. La nécessité d'importer des matériaux au lieu d'acheter ceux produits localement, le coût élevé et le manque des compétences locales, ainsi que l'absence de mécanismes financiers permettant d'acheter des matériaux en vrac sont tous des facteurs ayant un impact sur les coûts de construction et pouvant engendrer des dépassements de coûts.

Les grèves ou les pénuries de carburant augmentent également le prix des matériaux de construction, en augmentant les coûts de transport. Les taux d'inflation élevés, comme observé à travers le continent en 2023, compromettent également l'abordabilité. Par conséquent, les ménages à faible revenu peuvent ne pas être en mesure de payer le prix des matériaux de construction pour construire progressivement leur propre maison.

Le CAHF a recueilli quelques indicateurs de base du coût du logement au cours de la dernière décennie, y compris le prix des matériaux de construction clés, le prix de la maison neuve la moins chère construite en zone urbaine par un promoteur privé et la taille moyenne de cette maison (voir la section Chiffres clés).

Prix de gros d'un sac standard de 50kg de ciment OPC (classe de résistance 32.5N)

4 739 Kz (5.75 US\$)



Prix du carrelage de sol en céramique (par mètre carré)

5 556 Kz (6.75 US\$)



Prix des tôles ondulées en acier par mètre carré

2 750 Kz (3.34 US\$)



Prix des tuiles de toiture (par mètre carré)

18 691 Kz (22.71 US\$)



Prix de la maison neuve la moins chère construite en zone urbaine par un promoteur privé

30 million Kz (36 452 US\$)



Avertissement :

Ces données ont été recueillies par les auteurs de l'Annuaire dans le cadre de leurs recherches. Il a été demandé aux auteurs de prendre contact avec trois magasins de matériaux de construction et de demander le prix du produit, puis, en fonction des réponses reçues, d'estimer le coût typique du matériau. Les chiffres donnés ne sont donc pas des moyennes formelles mais des estimations éclairées, basées sur le démarchage d'une poignée de fournisseurs dans les zones urbaines.

de 1.0% à 1.7% du PIB non pétrolier, avec une légère augmentation de 3.3% à 5.7% des dépenses.³⁵ En 2022, le programme national de logement du ministère des Travaux publics, de l'Urbanisme et du Logement (MINOPUH) prévoyait de livrer 9 000 propriétés provenant du stock de logements mis en service avant 2016, mais qui attendaient d'être raccordés à l'eau ou à l'électricité avant d'être mis sur le marché.³⁶

Cependant, à la fin de l'année, un examen des communiqués de presse du gouvernement indique que moins de 5 000 unités ont été distribuées en 2022.³⁷

Aucune donnée n'est actuellement publiée sur la production ou la vente de nouveaux logements par le secteur privé en Angola. Entre 2015 et 2021, seuls 9 218 permis de construire ont été accordés dans le pays. Il y a eu un déclin de la construction, l'année 2021 étant la pire. L'étude de l'INE indique que sur 15 975 sites inspectés, seuls 861 étaient actifs.³⁸ La plupart des travaux ont été interrompus ou abandonnés.³⁹ Il n'y a pas de données publiques disponibles sur le nombre de maisons construites par les propriétaires chaque année ; cependant, la construction de logements par les familles ou les communautés sans l'aide de l'État, avec l'aide d'un financement et d'une main-d'œuvre principalement informels, a été le principal recours pour la plupart des ménages angolais. Les propriétaires bâtisseurs, construisant progressivement, ont déclaré qu'ils pouvaient construire une maison de deux chambres à coucher de 75m² avec des matériaux conventionnels pour un coût situé entre 10 et 15 millions Kz (12 000 et 18 000 US\$).

Marchés immobiliers

Les terrains viabilisés à la périphérie de Luanda ne sont disponibles que par l'intermédiaire de la société publique Infrastructure Land Management Company (EGTI), qui les vend à des promoteurs immobiliers principalement commerciaux à un prix moyen de 48 996 Kz (59 US\$) par m². Les terrains non viabilisés de la périphérie de Luanda sont disponibles auprès d'agents privés pour environ 12 500 Kz (15 US\$) par m². Occasionnellement, les terrains non viabilisés sont mis à disposition à des prix différents qui sont imposés en tant que droits de licence. Le MINOPUH est en train de développer une échelle de prix officiels pour sa future application au niveau national, basée sur des ajouts progressifs d'une base de 850 Kz (1 US\$) par mètre carré.⁴⁰

APIMA compte 44 agents immobiliers membres et milite pour l'amélioration de l'environnement réglementaire du secteur. AngoCasa, la plateforme immobilière numérique d'APIMA en Angola, fournit un service d'assistance juridique aux acheteurs.⁴¹ Ce service détermine si la propriété peut être légalement transférée à l'acheteur. La plateforme vérifie le statut juridique de la propriété et si le vendeur en est le propriétaire légitime.

Cependant, la plupart des biens immobiliers à Luanda et dans d'autres villes ne sont pas enregistrés et, par conséquent, la propriété n'est pas garantie. Les biens immobiliers non enregistrés ne peuvent pas être taxés ou hypothéqués. Pour hypothéquer un bien, celui-ci doit être enregistré auprès d'un bureau d'enregistrement des propriétés et d'un district fiscal à des fins d'impositions. Les citoyens n'ont guère demandé l'enregistrement de leurs biens en raison de l'excès de bureaucratie et des frais élevés que cela implique. En outre, les titres de propriété ne peuvent être accordés que sur des terrains officiellement planifiés.

La Direction nationale de l'identité, de l'enregistrement et du notariat (DNIRN) est responsable de la régularisation et de la légalisation des biens immobiliers par le biais de l'administration du Registre de la propriété. La DNIRN est chargée de rendre les services d'enregistrement plus accessibles et d'encourager les citoyens à les utiliser. Cependant, il n'y a que 22 bureaux d'enregistrement foncier informatisés dans le pays. Entre 2010 et 2020, seuls 22 809 nouveaux titres de propriété ont été délivrés, portant le total à seulement 69 063. En mars 2021, le programme de massification de l'enregistrement foncier a été lancé avec pour objectif d'atteindre 800 000 titres de propriétés d'ici 2022 et 2.9 millions de titres d'ici 2025.⁴² En août 2023, la campagne d'enregistrement n'avait pas atteint son objectif, puisque seules les propriétés construites par l'État avaient été enregistrées.⁴³

L'Administration générale des impôts (AGT) du ministère des Finances est chargée de compiler la matrice des propriétés qui sert de base au calcul de l'impôt foncier. En 2020, le nombre de propriétés enregistrées dans les matrices immobilières de l'AGT était de 132 385, ce qui signifie que seuls 3% des quelque 4.5 millions de ménages angolais sont recensés pour payer des impôts. Sous la pression du FMI, l'AGT a publié un nouveau code de l'impôt foncier qui est entré en vigueur en janvier 2023.⁴⁴ Tout en abaissant les taux, le nouveau code a été élargi et a précisé que les taxes doivent être payées par les résidents des logements construits par l'État s'ils sont sous contrat de location-achat. Le code précise que les résidents des logements loués sont des acheteurs légaux et qu'ils sont obligés de payer les taxes.

L'EGTI a été créé pour gérer et vendre des terrains appartenant à l'État.⁴⁵ Les terrains commercialisés par l'EGTI doivent faire partie d'un plan directeur municipal relevant de la compétence des administrations locales ou de réserves foncières désignées et destinées aux nouvelles centralités. L'EGTI utilise 80% de la valeur de la vente des terrains pour installer des infrastructures d'eau, d'assainissement, d'électricité, de routes et de drainage.⁴⁶ Malgré cette procédure, le commerce illégal de ventes informelles de logements dans les centralités par les résidents se développe en Angola.

Politique et législation

Un projet de plan de développement national 2023-2027 inclut l'amélioration de l'environnement des entreprises comme thème transversal.⁴⁷ Le MINOPUH s'est engagé dans un processus consultatif visant à élaborer une nouvelle politique nationale du logement qui fera passer le rôle de l'État de la prestation à la facilitation des autorités municipales, du secteur privé et des acteurs non étatiques dans le secteur. Les réformes clés en matière de régularisation foncière et de financement du logement seront des éléments essentiels de la nouvelle politique.

En mai 2023, le Conseil des ministres a approuvé le projet d'auto-construction dirigée, dont la priorité sera accordée à la période quinquennale 2023-2027, avec la mise à disposition de 900 000 terrains. L'objectif est de réduire de 49% le déficit actuel de logements, qui s'élève à 2.2 millions de lots. Le projet est piloté en 2023 dans les provinces de Luanda, Bié et Lunda Sul.⁴⁸

L'article 22 de la loi N°19/22 du 7 juillet 2022 sur les infractions administratives prévoit des amendes punitives pour l'appropriation de terres faisant partie d'une

réserve d'État. Les logements informels peuvent être considérés comme illégaux et les citoyens comme des envahisseurs. Le gouvernement a le pouvoir de démolir les logements construits dans ces lieux, sans qu'il soit nécessaire d'engager une procédure administrative.

Une proposition de loi sur l'aliénation fiduciaire est toujours à l'étude au niveau du Conseil des ministres. APIMA a encouragé l'adaptation de la pratique du modèle brésilien qui permet aux institutions financières de transférer rapidement des actifs en cas de défaut de paiement des prêts hypothécaires sans l'intervention des tribunaux. Le projet de loi sur l'aliénation fiduciaire a été présenté en 2011 au ministère de la justice. Bien qu'il n'ait pas encore été approuvé par le parlement angolais, il pourrait contribuer à la croissance du marché du logement.

Opportunités

Plusieurs opportunités clés pour le secteur du logement en Angola se profilent à l'horizon. Le décret présidentiel N°182/22 du 22 juillet 2022 a lancé le projet SIMPLIFICA-2 pour promouvoir la numérisation et la simplification des services de l'administration publique. Le projet visait à accélérer les réponses aux demandes de renseignements du public et à améliorer l'exactitude des documents, tels que l'enregistrement des terres et des logements.⁴⁹ Avec l'introduction de la plateforme électronique SIRP (système intégré de registre foncier), les procédures ont été réduites de six à deux, et les frais d'obtention d'un certificat de registre foncier en ligne ont été réduits de 91%.⁵⁰

Le sable-ciment en tant que matériau à faible consommation d'énergie a été promu pour les logements écologiques dans plusieurs projets pilotes d'écoles d'architecture à Luanda,⁵¹ dans le programme d'auto-assistance mis en avant par l'État, et le projet HabiTerra à Huambo.⁵² En réponse au défi que représente l'absence d'électricité dans 45,67% des foyers, KixiCrédito a lancé en avril 2023 KixiSolar; une ligne de microcrédit pour l'installation de panneaux solaires dans les foyers de la province de Huambo.

Disponibilité des données sur le financement du logement

L'accès aux données reste un défi mais s'est amélioré ces dernières années grâce aux portails en ligne de la Banque nationale, de la BNA⁵³ et de l'Institut national de la statistique.⁵⁴ Le recensement national de 2014 est obsolète, mais le recensement prévu pour 2024 offrira une occasion importante d'adapter les modèles de planification et de financement à la réalité actuelle.

Bien que des sociétés immobilières commerciales telles que Zenki⁵⁵ et Abacus⁵⁶ aient publié des données sur l'Angola, celles-ci sont orientées vers le haut de gamme du marché et ne sont pas représentatives du marché de l'immobilier accessible à la plupart des Angolais.

Le fait que l'Angola suive l'objectif de développement durable 11 et ses engagements envers le nouvel agenda urbain (NUA) pourrait amener la production de nouvelles données. Un projet de rapport préparé en 2022 pour ONU-Habitat sur le NUA n'a toujours pas été publié. La Banque mondiale prépare un profil urbain de l'Angola qui sera publié fin 2023.

Une étude sur l'accessibilité du logement qui segmente précisément le marché est nécessaire. De nombreuses données sont recueillies par le projet de suivi de Development Workshop, CEDOC,⁵⁷ qui collecte quotidiennement des données sur le logement, la terre et l'économie informelle depuis plus de 20 ans. Development Workshop gère un portail sur la législation angolaise en matière de logement et d'urbanisation.⁵⁸ L'accès public aux données géoréférencées sur la terre et le logement reste indisponible tandis que, s'il était rendu disponible, il constituerait une contribution essentielle à une économie du logement fonctionnelle.

Exemple d'innovation : Kizwa Kyobe

Kizwa Kyobe est un projet de 11 hectares de 300 parcelles entièrement viabilisées dans la municipalité de Cacucio, piloté par l'EGTI.⁵⁹ Le projet, lancé en décembre 2022, vise à aider les femmes du marché informel (*Zungeiras*) et les travailleurs domestiques à construire leur propre maison.⁶⁰ Une étude d'accessibilité financière a été réalisée par Development Workshop sur le marché cible et a formulé des recommandations pour des parcelles plus petites de 150m² et pour augmenter la taille des parcelles afin d'éviter le risque de défaillance des bénéficiaires.⁶¹ Development Workshop a également recommandé le fait que l'accès au microcrédit permette aux bénéficiaires d'emprunter de petites sommes et de construire progressivement.

L'EGTI a subventionné le prix des terres à hauteur de 90%, vendant chaque parcelle pour 90 000 Kz (109 US\$), payés en plusieurs fois sur une période de 24 mois. Comme les *Zungeira* obtiennent d'EGTI des documents prouvant qu'ils sont propriétaires du terrain, ils deviennent éligibles au financement bancaire en vertu de la nouvelle disposition (BNA-Note 9/23). A ce jour, 64 *Zungeiras* sont encore en train de payer leur terrain ; une femme a terminé la première phase de la construction de sa maison et y vit déjà.

Le projet sert de modèle au programme national d'auto-construction récemment lancé et montre comment des terrains sûrs et abordables peuvent débloquent l'accès au financement du logement pour une grande partie du marché qui n'était pas encore accessible.

- ¹ L'âge médian étant de 16,3 ans. UN World Population Prospects (2022). 2022 Revision of World Population Prospects <https://population.un.org/wpp/> (Consulté le 21 août 2023).
- ² UN World Population Prospects (2023). Estimates from the United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division, mis à jour le 16 juillet 2023. <https://population.un.org/wpp/> (Consulté le 31 août 2023).
- ³ BFA (2023). Gabinete de estudos económicos do Banco Formento Angola (BFA) estimam recessão em Angola – de até 1,4% este ano. 28 août 2023. <https://freemindfreeworld.org/> (Consulté le 1 septembre 2023).
- ⁴ Gouvernement de l'Angola (2021). Voluntary National Review on the Implementation of the 2030 Agenda. Pgs. 76-81.
- ⁵ INE (2022). Inquérito ao Emprego em Angola (IEA) – IV Trimestre 2021. National Institute of Statistics. Luanda, February. <https://andine.ine.gov.ao/nada/index.php/catalog/29> (Consulté le 21 août 2023). Pgs. 15-16.
- ⁶ INE (2014). Recenseamento Geral da População e Habitação de Angola. <https://www.ine.gov.ao/> (Consulté le 31 août 2023).
- ⁷ Afrobarometer (2020). For many Angolans, lack of piped water and sanitation a cause for concern during COVID-19 crises.
- ⁸ Finmark Trust (2023). FinScope Angola Consumer Survey 2022. June 2023. Pg. 60.
- ⁹ Jornal Economia e Finanças (2022). Preços dos imóveis descem e oferecem mais oportunidades de investimento imobiliário. 16 December 2022. Pg. 50.
- ¹⁰ LexLink (2023). Angola: Kwanza loses 80% of its value since the beginning of the exchange rate reform. 21 août 2023. (Consulté le 25 août 2023).
- ¹¹ De Oliveira, R. S. (2019) The oil bust since 2014: the political economy of decline in Nigeria and Angola, Oxford Energy Forum 117. Pg. 6.
- ¹² Leslink. (2016). Angola: Presidential Order No.192/16. Official Gazette No.104. 28 June 2016.
- ¹³ Costa, J. (2022). Mais de 71% do malparado recuperado com garantias imobiliárias. 4 February 2022. Jornal Expansão. Pg. 50.
- ¹⁴ Finmark Trust (2023). FinScope Consumer Survey Report Angola 2022. Published June 2023. Pgs. 24-29.
- ¹⁵ World Bank (2019) Angola Financial Strength Survey.
- ¹⁶ Voir Note 20. Pages 115-120.
- ¹⁷ Ibid, p. 86.
- ¹⁸ EU (2011) Angola Gender Country Profile, Publications Office of the European Union. <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/ef895bee-7273-11e5-9317-01aa75ed71a1> (Consulté le 25 août 2023). Pg. 5.
- ¹⁹ Angolan Government (1988). Codigo da Familia. Law No. 1-88. 20 February 1988. Pg. 16.
- ²⁰ FAO (2014). Strengthening Land Tenure and Property Rights in Angola. Food and Agricultural Organization of the United Nations. Pg. 11.
- ²¹ Jeremias, H. and Neto, C. (2022) "Banca com 6,2 mil processos de crédito habitação", Jornal de Angola, 1 April 2022. Pg. 35.
- ²² BNA (2023) Aviso de BNA No.9/23. 03 de Agosto de 2023. <https://www.bna.ao/#/pt/publicacoes-e-media/relatorios/boletins/boletins-oficial> (Consulté le 25 août 2023)
- ²³ BNA. Monetary and Financial Statistics. National Bank of Angola. <https://www.bna.ao/#/pt/estatisticas/estatisticas-monetarias-financieiras> (Consulté le 25 août 2023)
- ²⁴ Entretien avec Cleber Corrêa, 11 août 2023.
- ²⁵ Les centralités sont de nouvelles urbanisations-dortoirs satellites à haute densité construites à la périphérie de la plupart des villes qui constituaient un élément clé de la stratégie de logement pour l'après-2028.
- ²⁶ FFH (n.d.) Fundo de Fomento Habitacional. <https://ffh.minfin.gov.ao/PortalFFH/#/> (Consulté le 12 août 2023)
- ²⁷ Angola Press Agency (2020). FFH extends payment term for houses. 26 May 2020.
- ²⁸ Angop (2021). Residents in the central areas of the country owe more than 2 billion dollars to the Fund for Housing Development. 17 février 2021.
- ²⁹ Decreto Presidencial n.º 54/22 - 17 Fevereiro 2022, sobre o salario minimo, <https://www.lexlink.eu/FileGet.aspx?FileId=3030559> (Consulté le 25 août 2023)
- ³⁰ Finmark Trust (2023) FinScope Consumer Survey Report Angola 2022. Published June 2023. Pgs. 63-81.
- ³¹ Diogo, F. (2022) BNA Notice 9 does not exclude financing for self-construction. Jornal Expansão. 10 June 2022.
- ³² Paulo, A. (2022) O juro de 7 por cento é uma medida de temperatura. Jornal Economia e Finanças. 1 July 2022. Pg. 40.
- ³³ Jornal de Angola. (2023) Real estate deficit estimated at around four million homes. 10 April 2023.
- ³⁴ Banque mondiale (2023) Angola Urbanization Review. Summary note p.14. January 2023. (unpublished) (Consulté le 25 août 2023)
- ³⁵ Bordalo, I.C. (2022) Verba para habitação social é baixa e vai para classe média em vez de mais necessitados - Jornal Expansão, 22 April 2022. Pg. 57.
- ³⁶ Diogo, F. (2022) Comercialização de habitações este ano não contempla Luanda" - Jornal Expansão 11 March 2022. Pg. 36.
- ³⁷ CEDOC (2023) Le Centre de documentation de Development Workshop analyse tous les médias publiés en Angola pour capturer chaque mention du logement dans un tableau des dates de toutes les livraisons de logements en 2022. Le décompte des médias indiquait que la mise à disposition de 4 899 unités avait été annoncée. <https://dw.angonet.org/pt-pt/cedoc> (Consulté le 15 août 2023).
- ³⁸ INE (2022) Monitoring of Buildings Under Construction Study (ITAEP). <https://www.ine.gov.ao/publicacoes/detalhes/MTlyMA%3D%3D> (Consulté le 25 août 2023).
- ³⁹ Novo Jornal (2022) "Mais de 30 projectos habitacionais construídos pelo Estado depois da Paz", 8 April 2022. Pg. 44.
- ⁴⁰ Entretien avec Augusto Fernandes, chef du département de la statistique et des études de l'Institut national du logement, le 11 août 2023, à Luanda.
- ⁴¹ AngoCasa. <https://www.angocasa.com/agencias-imobiliaras-angola/> (Consulté le 15 août 2023).
- ⁴² Banque mondiale (2021) Melhorar o ambiente de negócios melhorando os direitos de propriedade, (P163713) Relatório 04 de maio de 2021. Unpublished. (Consulté le 25 août 2023) Pgs. 14-15.
- ⁴³ Entretien avec le responsable du département Statistiques et Etudes de l'Institut National du Logement le 11 août 2023.
- ⁴⁴ Lei n.º 20/20 de 9 de Julho 2020, Codico do Imposto Predial. Pg.59.
- ⁴⁵ EGTI. Infrastructure and Management Company (Empresa de Gestão de Terrenos Infraestruturada). <https://egti.gov.ao/en/> (Consulté le 10 août 2023).
- ⁴⁶ Reis, H. (2023). Quem deve ter terreno é quem quer construir e tem capacidade. Interview with chairman of the board Pedro Ivo Cristóvão. Jornal de Angola. 5 June 2023. Pgs. 59-63.
- ⁴⁷ MINFIN (2023) Operacionalização do PDN 2023-2027. Pg. 11.
- ⁴⁸ Jornal de Angola (2023). Autoconstrução dirigida em marcha no quinquênio 2023-2027. 31 May 2023. Pg. 69.
- ⁴⁹ Decreto Presidencial N.º 182/22 de 22 de Julho 2022.
- ⁵⁰ MINJDH <http://www.servicos.minjusdh.gov.ao/>
- ⁵¹ Augustino Neto et Lusíadas Universities
- ⁵² REALL Net. Our Homes in Angola. Green and Affordable Homes. <https://reall.net/data-dashboard/angola/> (Consulté le 15 août 2023).
- ⁵³ BNA. Disclosure Calander. National Bank of Angola. <https://www.bna.ao/#/pt/estatisticas/documentos-metodologicos/calendario-de-divulgacao>
- ⁵⁴ INE (2023). National Consumer Price Index. août 2023. National Institute of Statistics. <https://www.ine.gov.ao/inicio/estatisticas>
- ⁵⁵ ZENKI Real Estate. Research. <https://zenkirealestate.com/research/>
- ⁵⁶ ABACUS Real Estate. Website. <http://abacusangola.com/>
- ⁵⁷ Development Workshop. CEDOC. <https://dw.angonet.org/pt-pt/cedoc>
- ⁵⁸ Development Workshop. Angola – Compendio de Leis Angolana <https://dw.angonet.org/content/compendio-angolano-sobre-habitacao-e-legislaao-urbana>
- ⁵⁹ EGTI. Infrastructure and Management Company (Empresa Gestora de Terras Infra-Estruturadas). <https://egti.gov.ao/en/>
- ⁶⁰ Reis H. (2022) Mulheres são incentivadas à autoconstrução dirigida. Jornal de Angola, 6 December 2022. Pg. 48.
- ⁶¹ Les parcelles standard d'EGTI pour l'auto-construction sont de 300m² (15m x 20m).