

Union des Comores

Dr. Roland Igbinoba



Vue d'ensemble

L'Union des Comores est un État souverain composé de plusieurs îles situées dans l'océan Indien, au large de la côte de l'Afrique de l'Est (Grande Comore, Anjouan et Mohéli) et en revendique une quatrième, Mayotte, qui est gouvernée par la France. Les Comores sont l'un des plus petits États d'Afrique en termes de superficie, avec une surface totale de 1 861 km², et un littoral de 340 km. Le pays compte une population de plus de 852 075 habitants, avec un taux de croissance de 1.83%, et une densité de population de 458 habitants par km².¹ Plus de 88% de la population vit sur les côtes,² tandis que la population urbaine de 279 115 personnes (32.8% de la population)³ devrait passer à 373 187 citoyens d'ici 2030, soit 39.1% de la population totale.⁴ Les centres urbains du pays sont surpeuplés, ce qui crée une importante pression sur l'offre de logements adéquats. Par conséquent, plus de 69% de la population urbaine du pays vit dans des bidonvilles depuis 2018.⁵ L'île de Mayotte, où vivent plus de 350 000 personnes, fait actuellement l'objet d'efforts de la part du gouvernement français pour réduire la concentration de bidonvilles à l'intérieur du territoire.⁶ Dans le cadre d'une initiative de résorption des bidonvilles appelée opération Wuambushu, le gouvernement a démolé plus de 350 habitations illégales et propose aux résidents concernés des logements alternatifs et adéquats.⁷

L'économie se remet toujours de la pandémie, puisque son produit intérieur brut (PIB) a baissé de 0.3% en 2020, puis a rebondi en 2021 de 2.2%, pour atteindre un taux de croissance estimé en 2022 à 2.9%.^{8,9} En 2022, le PIB du pays s'élevait à 559.106 milliards CFI (1.24 milliard US\$), soit moins de 0.01% de l'économie mondiale.

En outre, à partir du troisième trimestre 2021, le franc comorien (CFI) s'est constamment déprécié par rapport au dollar américain (US\$), enregistrant au troisième trimestre 2022 son plus bas niveau en cinq ans soit un taux de change de 513.42 CFI pour 1 US\$. Depuis lors, la monnaie s'est progressivement appréciée avec une croissance estimée à 1.4% pour atteindre 450.80 CFI à la fin du troisième trimestre 2023.¹⁰ L'économie devrait croître de 3.5% en 2023 et de 4.0% en 2024.¹¹ La croissance économique du pays est principalement due à l'exportation de produits agricoles tels que les clous de girofle, et à l'augmentation de la consommation des ménages, soutenue par d'importants transferts de fonds de la part de la diaspora. Malgré les prévisions à la baisse du Fonds monétaire international (FMI) sur l'inflation de l'indice des prix à la consommation (IPC), ce dernier a augmenté, passant de 17% en 2022 à 20.2% en mars 2023.^{12,13}

Même avec un taux de chômage aussi bas que 8.8% en 2022, de nombreux citoyens des Comores sont pauvres, avec plus de 39.8% des Comoriens vivant avec moins de 856.69 CFI (1.90 US\$) par jour.^{14,15} La dette publique devrait augmenter en raison des dépenses accrues du gouvernement pour subventionner les produits de consommation tels que le riz et le lait, et pour les grands projets (hôtels et hôpitaux inclus). Pour redresser la situation économique du pays, le gouvernement comorien a demandé un prêt de 19.388 milliards CFI (43 millions US\$) dans le cadre d'un accord quadriennal avec la Facilité élargie de crédit du Fonds monétaire international (FMI).¹⁶ Le prêt devrait être approuvé avant la fin de l'année 2023. Il s'agit d'une étape

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Moroni, Mutsamudu, Fomboni
Taux de change (1er juillet 2023): 1 USD = [a] 1 PPA = (2022) [b]	450.89 Comorian Franc (KMF) 181.01 Comorian Franc (KMF)
Population totale [b] Population urbaine [b]	836 774 249 894
Taux de croissance démographique [b] Taux de croissance urbaine [b]	1.83% 2.67%
Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles	n/d
Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2012) [c]	39.3%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2019) [b]	4.3%
Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2022) [b]	33.3%
Coefficient de Gini (2014) [b]	42.3
Classement pays IDH (2021) [c] Score pays de l'IDH (2021) [c]	156 0.56
PIB par habitant (\$US courants) (2022) [b]	1 484.89 US\$
PIB (\$US courants) (2022) [b]	1 242 million US\$
Taux de croissance du PIB (2022) [b]	2.39%
Taux d'inflation (2021) [b]	2.0%
Taux d'intérêt emprunteur [b]	8.03%
Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2022) [b]	42.0%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours (2019) [e]	2 000
Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) [e]	22.18 million US\$
Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Durée [e]	9-13% 10 années
LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel [e]	80%
Ratio des prêts hypothécaires au PIB	1.79%
Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels (2022) [e]	7
Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2012) [c]	66.3%
Nombre de prêts de microfinance en cours	n/d
Valeur des prêts de microfinance (USD)	n/d
Nombre de prestataires de microfinance [e]	7
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété	n/d
Nombre de logements formels achevés annuellement	n/d
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 (2021) [f]	30 000 000 KMF
Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine [f]	100m ²
Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère [f]	95 589 KMF
Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [g]	5 750 KMF (12.75 US\$)
Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [h]	Papier
Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [h]	160
Délai d'enregistrement de la propriété (jours) Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [h]	30 days 7.6%
Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [h]	7.0

NB: Les chiffres sont pour 2023 sauf indication contraire.

[a] Xe.com	[e] Central Bank of Comoros
[b] World Bank World Development Indicators (as at end 2022)	[f] Realtybang.info
[c] Demographic and Health Surveys, USAID	[g] Comoresonline
[d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)	[h] World Bank Ease of Doing Business Indicators

importante pour le gouvernement, qui souhaite améliorer le niveau de vie et à terme l'offre de logements dans le pays.

Accès au financement

L'accès au financement et à l'inclusion financière est un moteur majeur de la croissance économique et un facteur essentiel du développement immobilier dans tous les pays. Au cours du dernier trimestre 2022, les Comores ont connu une augmentation des activités bancaires dans le pays, le bilan consolidé de la Banque Centrale des Comores (BCC) ayant augmenté de 1.4%, passant de 198.4 milliards CFI (440 millions US\$) à

201.1 milliards CFI (446.01 millions US\$). Une grande partie de cette croissance a été attribuée à une augmentation de 4.6% des prêts à la clientèle au cours de la période. Toujours au dernier trimestre 2022, les crédits à l'économie sont passés de 13.7 milliards CFI (30.38 millions US\$) à 18.7 milliards CFI (41.47 millions US\$).

Malgré l'augmentation des activités bancaires, le pays souffre encore d'une faible inclusion financière, puisque seulement 25% de sa population possède un compte bancaire, alors que la moyenne régionale est de 55%.¹⁷ En raison de conditions de prêt strictes, les prêts et les hypothèques sont difficilement accessibles à la population comorienne, en particulier aux femmes. De ce fait, une bonne partie de la population dépend des prêts informels et des prêts des institutions de microfinance, les femmes représentant un pourcentage important de la clientèle. Un rapport financier de l'Union des Meck en 2018 a révélé que les femmes représentaient 50.8% des emprunteurs dans l'ensemble de son réseau. La même année, un membre du réseau des Meck (Meck Moroni) a octroyé plus de 12 999 prêts d'une valeur de plus de 17.31 milliards CFI (38.9 millions US\$), 55% des bénéficiaires des prêts étant des femmes.

L'accès des femmes aux prêts et aux hypothèques auprès des institutions de microfinance ou des banques devrait avoir augmenté depuis 2018. Cela est dû aux nombreux projets d'inclusion financière ciblant les femmes entrepris par le gouvernement et sa banque faitière. L'un de ces projets est le projet d'inclusion financière de la Banque mondiale lancé en 2020, qui a vu le gouvernement recevoir un prêt d'une valeur de plus de 9.02 milliards CFI (20 millions US\$).¹⁸ Le gouvernement comorien est actuellement en train de préparer les bases de sa toute première stratégie nationale d'inclusion financière (SNIF). La SNIF vise à accroître la recherche et l'investissement dans les technologies financières (FinTech) afin d'amener le pays à son plein potentiel d'inclusion financière, en particulier pour les femmes et dans les villages.¹⁹ Aux Comores, les femmes sont protégées par la coutume en ce qui concerne l'héritage des biens, tels que les terres et les maisons, mais elles doivent obtenir le consentement des membres de leur famille avant d'hypothéquer ces biens.²⁰

En l'absence d'une institution principalement destinée au refinancement des prêts hypothécaires dans le pays, la BCC et le gouvernement sont confrontés à des difficultés pour refinancer leurs institutions financières. La situation est aggravée par l'absence d'infrastructures financières adéquates, telles qu'un bon marché des valeurs mobilières, des politiques de gestion des liquidités et un cadre d'assistance aux liquidités d'urgence.²¹ Le secteur bancaire est dépourvu d'un marché organisé et d'instruments de prêt adéquats, car ni la BBC ni le gouvernement n'émettent de bons ou d'obligations. Néanmoins, la BCC élabore actuellement un cadre opérationnel de politique monétaire et de gestion des liquidités. Ce cadre comprend un mécanisme d'absorption des liquidités structurelles excédentaires et une facilité de prêt marginal.

Ce mécanisme permet aux banques locales de se refinancer mutuellement par le biais d'appels d'offres mensuels, ce qui leur permet d'accumuler des garanties de qualité sous la forme de dépôts auprès de la banque centrale.

Les politiques adoptées, telles que la loi sur la gestion de la dette publique, contribuent à l'amélioration des instruments de garantie et de refinancement. Les taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires peuvent atteindre 14%,²² alors que le taux d'intérêt moyen sur un prêt hypothécaire de 20 ans est de 11.26%.²³ Les personnes ayant besoin d'un prêt hypothécaire peuvent l'obtenir auprès de l'une des neuf institutions financières du pays. Les institutions de microfinance comme Meck-Moroni proposent des prêts hypothécaires sous forme de prêts sociaux. En général, les Mecks aux Comores intègrent les prêts hypothécaires à d'autres prêts aux ménages pour former un produit plus large appelé prêts sociaux. Les prêts proposés par Meck-Moroni peuvent être supérieurs à 30 millions CFI (665 300 US\$), avec une durée maximale de sept ans.²⁴ Les périodes d'échéance des prêts sont généralement courtes, ce qui s'explique en grande partie par l'absence d'un marché des titres adéquat et d'une institution de refinancement solide. Le ratio des prêts non productifs (PNP) a augmenté, passant de 24% à la fin de 2019 à 25.1% à la fin de juin 2020.²⁵ Bien que ces ratios des PNP se soient améliorés en 2021, diminuant de 23.7% à 17% à la fin juin 2022, ce chiffre est toujours considéré comme élevé. Cet encours de dette a empêché les banques d'accorder des prêts de qualité avec des conditions souples et les rendant accessibles à un citoyen moyen.

Abordabilité

L'Union des Comores est un pays vulnérable aux catastrophes naturelles, notamment à l'érosion côtière et à l'élévation du niveau de la mer, qui menacent de détruire des maisons et de déplacer des milliers de foyers. Le pays a connu plus de 18 de ces événements au cours des quatre dernières décennies.²⁶ Le déficit en logement dans le pays est estimé à des milliers, compte tenu du cyclone tropical qui a dévasté le pays récemment. Le cyclone Kenneth de 2019 a causé la destruction de milliers d'habitations et des dégâts d'une valeur de 162.32 milliards CFI (36.5 millions US\$) aux bâtiments et aux infrastructures.²⁷

Le prix moyen d'un terrain dans la capitale du pays est de 21 500 CFI (48 US\$) par m² et peut atteindre 25 000 CFI (55 US\$) par m², en fonction de la zone. Un appartement d'une chambre à coucher dans le centre urbain du pays se vend à 23.6 millions CFI (523 400 US\$) et se loue à 95 600 CFI (212 US\$) par mois.²⁸

Le chômage a baissé de 0.2%, passant de 9% à 8.8% entre 2021 et 2022.²⁹ Ces chiffres ne reflètent pas la réalité de l'emploi dans le pays, car plus de 73% des travailleurs employés occupent des emplois informels. Les femmes comoriennes constituent un pourcentage important du secteur informel, représentant 97.2% du secteur en 2017. Avec un maximum de 46 heures de travail par semaine dans le secteur formel, un travailleur comorien gagne un salaire moyen de 303 000 CFI (627 US\$) par mois.^{30,31} Un travailleur nouvellement employé peut gagner aussi peu que 76 300 CFI (169.22 US\$). Aux Comores, la moitié de la main-d'œuvre employée gagne moins de 264 000 CFI (169.22 US\$), tandis que 75% gagnent moins de 399 000 CFI (884.91 US\$).³²

Si l'on ventile les données par sexe, les femmes gagnent 11% de moins que leurs homologues masculins. En outre, les officiers de police nouvellement employés gagnent un salaire moyen de 97 000 (215.13 US\$) par mois, et les enseignants débutants sont payés environ 114 000 CFI (252.83 US\$) par mois.³³ Il s'agit de salaires bruts, incluant le transport, le logement et d'autres avantages.

Le secteur informel, largement dominé par les femmes dans les petites et moyennes entreprises (PME), dépend des prêts accordés par les institutions de microfinance. Ces institutions financières ont des produits de prêt spécialement conçus pour être accessibles aux femmes actives. Par conséquent, les femmes représentent 50% des emprunteurs dans l'Union des Meck.³⁴ La majorité de la main-d'œuvre employée travaillant dans le secteur informel, 25% de la population du pays vit en dessous du seuil de pauvreté national, et 10% de la population risque de tomber en dessous du seuil de pauvreté national en cas de choc économique.³⁵

Néanmoins, le taux d'accession à la propriété dans le pays est de 90%,³⁶ même si la moitié des ménages du pays vivent dans des logements précaires.³⁷

Offre de logement

C'est le secteur résidentiel qui a le plus souffert des événements naturels et dévastateurs, subissant 80% de pertes dues aux impacts combinés des inondations, des tremblements de terre et des cyclones au cours des dernières années.³⁸ Les Comores ont besoin d'investissements importants pour combler le déficit de logements dans le pays. Un modèle d'exposition développé par la Banque mondiale en 2017 a estimé la valeur de remplacement du parc immobilier à 978.44 milliards CFI (2.17 milliards US\$).³⁹ En 2017, 57% des unités de logement du pays étaient résidentielles et 43% non résidentielles. En outre, 56% du parc immobilier du pays était concentré dans les zones rurales. Le cyclone Kenneth a laissé le secteur du logement avec un besoin de reconstruction estimé à 39.09 milliards CFI (86.7 millions US\$). En conséquence, les communautés inter-nationales ont approuvé en 2019 un projet de 20.29 milliards CFI (45 millions US\$) financé par le guichet spécial de financement de réponse à la crise de l'Association Internationale de Développement (IDA).⁴⁰ Ce projet prévoit la reconstruction de maisons et la résolution des problèmes liés à la planification urbaine, à l'utilisation des terres, à la résilience des logements et à d'autres questions importantes auxquelles est confronté le secteur du logement. Dans le cadre de l'initiative post-cyclone Kenneth, le gouvernement a invité en 2023 les promoteurs immobiliers à faire un appel d'offres pour la construction de 257 unités de logement dans tout le pays.⁴¹

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

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)

5 750 CFI (12.75 US\$)



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

7 470 CFI (16.57 US\$)



Prix des tôles ondulées en acier par mètre carré

3 450 CFI (7.65 US\$)



Prix des tuiles de toiture (par mètre carré)

n/d



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

30 million CFI (66 535 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.

Les bâtiments résidentiels typiques du pays sont construits avec des matériaux légers, tels que des tôles galvanisées ou ondulées, qui résistent mal aux vents cycloniques. Dans les zones rurales, les maisons sont principalement construites en terre compressée et les toits sont en paille. Les coûts moyens de construction et de main-d'œuvre par m², dans le pays sont respectivement de 39 000 CFI (86.6 US\$) et de 13 600 CFI (30.16 US\$).^{42,43} La taille minimale d'un terrain pour la construction d'un bâtiment résidentiel est de 200m². Actuellement, un sac de ciment de 50kg se vend à 5 750 CFI (12.75 US\$).⁴⁴ Supprimée en 2022, en raison de la hausse des prix due à l'inflation, le gouvernement prévoit de réintroduire la taxe sur les ventes de matériaux de construction, en particulier le ciment. Le gouvernement espère que cette politique n'aura pas d'impact sévère sur le secteur du logement, car elle vise à augmenter les recettes du pays de 10,5% du PIB.

Marchés immobiliers

Le système foncier des Comores est affecté par la coexistence de trois systèmes juridiques parallèles et contradictoires : la loi traditionnelle, la loi islamique et la loi moderne.⁴⁵ L'absence quasi-totale de cadastre exacerbe cette dissension, car il est difficile de suivre les transactions foncières.⁴⁶ Dans le passé, la plupart des propriétaires de maisons et de terres n'enregistraient pas leurs propriétés, tandis que d'autres avaient tendance à falsifier les titres de propriété.⁴⁷ Dans certaines régions des Comores, les propriétaires terriens sont réticents à louer ou à prêter leurs terres, en raison de l'absence de sécurité foncière et de la crainte d'être dépossédés.

Les femmes sont autorisées à hériter de leur maison, de leurs terres et de leurs biens en vertu de l'article 82 du code de la famille du pays.⁴⁸ Aux Comores, une fille a le droit de recevoir une maison de ses parents lorsqu'elle se marie, mais elle n'a que des droits limités sur les biens hérités. En effet, les biens hérités reviennent souvent à son mari.

Dans le rapport Doing Business 2020, les Comores ont été classées 113 pour l'enregistrement de la propriété, soit un point de plus qu'en 2019.⁴⁹ Le processus nécessite quatre procédures, prend plus de 30 jours ouvrables et coûte environ 7.6% de la valeur de la propriété (0.3% plus cher que la moyenne régionale de 7.3%). En ce qui concerne les permis de construire, les Comores sont classées à la 101^e place, le processus nécessitant 11 étapes et une période d'achèvement de 107 jours ouvrables. Le coût moyen d'un terrain par m², dans le centre-ville du pays est estimé à 21 500 CFI (47.68 US\$). Le prix de location d'un appartement bon marché d'une chambre à coucher en dehors du centre-ville est estimé à 64 027 CFI (142 US\$), et est 49% plus cher dans le centre-ville, avec un loyer de 95 600 CFI (212 US\$).⁵⁰

Le secteur immobilier des Comores est sous-développé, largement informel et mal équipé pour faire face à la crise climatique qui a balayé le pays ces dernières années. Puisque que le secteur du logement du pays ne dispose pas d'un organisme de réglementation officiel, les agents immobiliers du pays peuvent ne pas être certifiés.⁵¹

Politique et législation

Le marché immobilier des Comores est faible et souffre non seulement des effets dévastateurs des catastrophes naturelles, mais aussi d'un système juridique déficient. D'une manière générale, les Comores fonctionnent sur la base de trois systèmes juridiques co-existant : le droit traditionnel, le droit islamique et le droit moderne.⁵² En ce qui concerne la propriété foncière, le droit traditionnel attribue les terres sur la base de l'héritage matrilineaire ; le droit islamique considère la propriété foncière en fonction de l'étendue de son utilisation productive ; et le droit moderne est centré sur la propriété privée.⁵³ Par conséquent, plusieurs personnes peuvent revendiquer une terre sur la base des différents systèmes juridiques existants. Les litiges fonciers sont principalement réglés de manière traditionnelle et informelle, car les institutions traditionnelles sont le premier recours en cas de conflit communautaire. Dans le droit moderne, toutes les terres enregistrées au nom d'une personne privée relèvent du régime de la propriété privée et sont censées garantir un régime foncier maximal. En outre, la raison de cette situation peut être attribuée au fait que les lois traditionnelles prévalent sur les lois modernes dans la communauté comorienne. Néanmoins, plus de 1 412 titres de propriété ont été déclarés en février 2012.

Le nombre actuel de titres de propriété enregistrés dans le pays n'est pas connu. Le gouvernement, par le biais d'un programme national d'enregistrement des propriétés bâties et non bâties (PNEPBNB), espérait enregistrer pas moins de 80% des titres fonciers dans le pays d'ici 2018. Malheureusement, en 2020, le programme n'avait pas encore été mis en œuvre.

L'élaboration de politiques foncières et de logement efficaces, telles qu'un régime foncier clair, améliorerait la croissance du secteur privé, engendrerait des investissements sur le marché immobilier et stimulerait l'offre de logements. Une bonne sécurité foncière peut être obtenue si le service d'administration foncière est renforcé pour entreprendre un titrage participatif. Ce processus consisterait en une démarcation consensuelle, des comités de reconnaissance foncière multipartites facilitant un recensement cadastral à petite échelle et une planification de l'utilisation des terres.⁵⁵

La loi-cadre sur l'environnement (N°94-018 du 22 juin 1994, modifiée par celle portant le N°95-007 du 19 juin 1995) est la principale loi régissant la protection de l'environnement aux Comores. Elle établit les principes de la protection de l'environnement et définit les responsabilités du gouvernement, des entreprises et des particuliers.

Les règles foncières aux Comores sont complexes et souvent contradictoires. La principale loi régissant le foncier est le Code foncier de 1985. Le Code foncier établit les différents types de régime foncier, tels que le régime foncier coutumier et le régime foncier enregistré. Le code foncier définit également les procédures d'acquisition et de transfert des terres.⁵⁶ Les codes du bâtiment sont rigides, mais peu efficaces pour relever les défis climatiques auxquels le pays est confronté. Ces codes peuvent être considérés comme non inclusifs, car ses règles et réglementations sont coûteuses en matière de normes de logement pour les personnes à faible revenu. Pour cette raison, une grande partie des bâtiments



construits dans le pays sont considérés comme illégaux, avec seulement 10% des maisons construites selon le code du bâtiment en 2017.⁵⁷

La loi sur la construction en vigueur exige des permis de construire et la preuve de l'enregistrement de la propriété. Malgré cela, très peu de propriétés possèdent un titre de propriété. La taille minimale du terrain pour la construction est de 200m², tandis que la taille minimale des pièces pour les bâtiments résidentiels et non résidentiels est de 9m², et de 12m², respectivement. Ce code du bâtiment, adopté en 2011, n'a pas été mis en œuvre et n'exige pas de règles de conformité. Bien que des efforts aient été faits par le gouvernement comorien pour former les ouvriers du bâtiment aux règles de construction, ces efforts n'ont pas été durables. Des organisations internationales telles que la Banque mondiale ont suggéré au gouvernement comorien de réviser les codes du bâtiment existants et d'adopter des politiques de construction de maisons résistantes au climat. Le gouvernement est également encouragé à faire respecter le code du bâtiment, à promouvoir l'importance des permis de construire, des certificats d'occupation et de l'inspection des bâtiments.⁵⁸

Une initiative récente est la création de comités d'habitat résilient (CHR) dans chaque village et chaque ville. Ces comités sont chargés d'éduquer le public sur la propriété foncière, les titres de propriété et l'enregistrement des terres, ainsi que d'aider à obtenir des permis de construire et de sensibiliser aux politiques de construction existantes et à la planification urbaine.⁵⁹

Opportunités

Il existe un important déficit de logements aux Comores, principalement dû à l'exode rural et à plusieurs événements liés à la crise climatique. La forte demande de logements et la faible offre de logements ont conduit à l'augmentation des implantations illégales et informelles. Des matériaux de construction de mauvaise qualité et une main-d'œuvre peu qualifiée ont contribué à la construction de maisons fragiles et non conformes aux textes en vigueur. Pour améliorer la qualité des logements dans le pays, il existe une opportunité de formation sur les connaissances architecturales modernes adaptées aux conditions climatiques du pays. Cela permettrait d'acquérir des compétences avancées en matière de construction de logements.

Les partenariats public-privé constituent un autre domaine d'opportunité pour la fourniture de logements abordables. Le gouvernement peut fournir des incitations telles que des matériaux de construction subventionnés.

L'accès au financement est un obstacle majeur pour les promoteurs immobiliers locaux. Les taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires sont élevés, les exigences en matière de prêts hypothécaires et de prêts sont irréalistes pour un Comorien moyen. Le secteur bancaire devrait s'associer aux promoteurs immobiliers en proposant des prêts hypothécaires abordables.

Le refinancement des prêts hypothécaires par la banque centrale du pays permettrait aux banques du pays d'offrir des prêts hypothécaires avec des périodes d'échéance plus longues. Les institutions financières devraient s'efforcer de développer des produits hypothécaires financièrement inclusifs destinés aux personnes à faibles revenus et aux femmes.

Sites web

Union des Meck : <https://meck-moroni.org/>

Central Bank of Comoros (BCC) : <https://banque-comores.km/>

Disponibilité des données sur le financement du logement

Aux Comores, les données sur le logement sont très difficiles d'accès. Lorsqu'elles sont disponibles, les données sont le plus souvent obsolètes, incohérentes et de faible qualité. En outre, les données publiées sur le logement aux Comores sont rarement ventilées par sexe. Le Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme et la Banque Centrale des Comores (BCC) sont les principales institutions qui publient des données sur le logement et autres données connexes. La BCC publie également des données liées au logement (en particulier l'aspect financier) via son bulletin annuel et trimestriel.

En ce qui concerne le climat, le ministère de l'agriculture, de la pêche, de l'environnement et du tourisme est le ministère désigné pour publier des données sur les questions climatiques dans le pays. Les données relatives au climat sont faciles à obtenir par rapport aux données sur le logement. Cela peut s'expliquer par la fréquence et l'impact dévastateur des problèmes climatiques sur l'économie du pays.

Exemple d'innovation : Programme de Facilité de Crédit Externe (FCE) des Comores

Les informations publiques sur les projets de logements abordables n'étaient pas disponibles. Toutefois, le pays a proposé un programme de facilité de crédit externe (FCE) qui a un impact indirect sur le secteur immobilier du pays, en termes d'accès au financement. Le programme de FCE proposé vise à favoriser la résilience économique et à réduire la vulnérabilité en réduisant les risques dans le secteur financier, en faisant progresser la lutte contre la corruption et les réformes de gouvernance, et en soutenant un plan crédible d'assainissement budgétaire à moyen terme. Ce programme recevrait un financement de 19.388 milliards CFI (43 millions US\$) dans le cadre d'un accord quadriennal avec le Fonds monétaire international. Le projet proposé devrait être approuvé avant la fin de l'année 2023.

En ce qui concerne la construction immobilière, les efforts de réforme économique déployés par le gouvernement dans le cadre du programme FCE proposé contribueraient à accroître le PIB du pays, générant ainsi suffisamment de fonds pour poursuivre la construction de l'hôtel Galawa et des principales infrastructures. L'hôtel Galawa est un complexe hôtelier 5 étoiles comprenant 110 suites, sur un terrain de 88 708m², et une zone bâtie de 12 122m². Le gouvernement vise à soutenir et à stimuler le secteur touristique du pays grâce à ces constructions. Les revenus tirés du tourisme pourraient à long terme être réorientés vers la recherche, le développement et le financement de projets de logements abordables dans tout le pays.

- ¹ Worldometers (2023). Population of Comoros (2023 and historical). <https://www.worldometers.info/world-population/comoros-population/#:~:text=Comoros%20ranks%20number%20163%20in,1%20C186%20people%20per%20mi2>. (Consulté le 17 août 2023).
- ² Banque Mondiale (2021). Reimagining Urbanization in Comoros. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/471791612255765765/pdf/Comoros-Urbanization-Review-Reimagining-Urbanization-in-Comoros.pdf> (Consulté le 26 septembre). Pg. 13.
- ³ Worldometers (2023). Population of Comoros (2023 and historical).
- ⁴ United Nations Population Division. World Urbanization Prospects 2018. <https://population.un.org/wup/Country-Profiles/> (Consulté le 5 septembre 2023).
- ⁵ Banque Mondiale (2018). Population living in slums (% of urban population) – Comoros.
- ⁶ Rfi (2023). France destroys more Mayotte slums, vowing to 'regain control' of population. RFI, 26 Jun 2023. Ibid.
- ⁷ Ibid.
- ⁸ Lloyds Bank (2023). Comoros: Economic Outline. <https://www.lloydsbanktrade.com/en/market-potential/comoros/economy> (Consulté le 21 août 2023).
- ⁹ BAD (2023). Comoros Economic Outlook. <https://www.afdb.org/en/countries/east-africa/comoros/comoros-economic-outlook> (Consulté le 21 août 2023).
- ¹⁰ Trading Economics (2023). Comorian Franc. <https://tradingeconomics.com/comoros/currency> (Consulté le 22 août 2023).
- ¹¹ BAD (2023). Comoros Economic Outlook. <https://www.afdb.org/en/countries/east-africa/comoros/comoros-economic-outlook> (Consulté le 21 août 2023).
- ¹² BAD (2023). Comoros Economic Outlook.
- ¹³ Trading Economics (2023). Comoros Inflation Rate.
- ¹⁴ Banque Mondiale (2023). Unemployment, total (% of total labor force) (modeled ILO estimate) – Comoros.
- ¹⁵ BAD (2023). Comoros Economic Outlook - Recent macroeconomic and financial development.
- ¹⁶ BAD (2023). Comoros Economic Outlook - Outlook and risks.
- ¹⁷ Afi-global (2023). Comoros lays the groundwork for its first ever National Financial Inclusion Strategy. AFI, 10 août 2023.
- ¹⁸ Banque Mondiale (2023). Comoros Financial Inclusion Project. <https://projects.worldbank.org/en/projects-operations/project-detail/PI66193> (Consulté le 20 septembre 2023).
- ¹⁹ Afi-global (2023). Comoros lays the groundwork for its first ever National Financial Inclusion Strategy. AFI, 10 août 2023.
- ²⁰ Banque Mondiale (2020). Comoros Urbanisation Review: Reimagining Urbanisation in Comoros. Pg. 76.
- ²¹ FMI (2023). Second Review Under the Staff-Monitored Programme-Press Release and Staff Report. <https://www.elibraryimf.org/downloadpdf/journals/002/2023/143/article-A001-en.xml> (Consulté le 20 septembre 2023). Pgs. 15-33.
- ²² Banque-comores (2023). BCC interest rate. <https://banque-comores.km/page/show/taux-dinteret-de-la-bcc> (Consulté le 13 août 2023).
- ²³ Livingcost (2023). Cost of Living in Comoros. <https://livingcost.org/cost/comoros> (Consulté le 26 août 2023).
- ²⁴ Women Connect (2023). Access to Capital. <https://www.womenconnect.org/fr/web/comoros/access-to-capital> (Consulté le 26 août 2023).
- ²⁵ BAD (2021). Comoros Country Strategy Paper 2021-2025 Revised Version. https://www.afdb.org/sites/default/files/documents/projects-and-operations/comores_-_country_strategy_paper_2021-2025_1.pdf (Consulté le 27 août 2023). Pg. 14.
- ²⁶ Banque Mondiale (2020). Comoros Urbanisation Review: Reimagining Urbanisation in Comoros. Pg. 76.
- ²⁷ Ibid. p. 66.
- ²⁸ Livingcost (2023). Cost of living in Comoros. <https://livingcost.org/cost/comoros> (Consulté le 28 août 2023).
- ²⁹ Banque Mondiale (2023). Unemployment, total (% of total labor force) (modeled ILO estimate) – Comoros.
- ³⁰ Salary Explorer (2023). Average salary in Comoros. https://www.salaryexplorer.com/average-salary-wage-comparison-comoros-c48#google_vignette (Consulté le 28 août 2023).
- ³¹ US Department of State (2023). 2022 Country Reports on Human Rights Practices: Comoros. <https://www.state.gov/reports/2022-country-reports-on-human-rights-practices/comoros/> (Consulté le 28 août 2023).
- ³² Voir Note 30.
- ³³ Salary Explorer (2023). Police Officer Average Salary in Comoros 2023. <https://www.salaryexplorer.com/average-salary-wage-comparison-comoros-police-officer-c48j504> (Consulté le 07 July 2023).
- ³⁴ Women Connect (2023). Access to capital.
- ³⁵ Banque Mondiale (2023). Banque Mondiale in Comoros. <https://www.worldbank.org/en/country/comoros/overview#:~:text=One%2Dfourth%20of%20Comoros%20population,by%2018%20years%20of%20age>. (Consulté le 28 août 2023).
- ³⁶ Realty Bang (2023). The property market in Comoros. <https://realtybang.info/the-property-market-in-comoros/amp/> (Consulté le 28 août 2023).
- ³⁷ Voir Note 2. Pg. 66.
- ³⁸ Ibid.
- ³⁹ Ibid.
- ⁴⁰ Ibid.
- ⁴¹ Banque Mondiale (2023). Comoros Post-Kenneth Recovery and Resilience Project. <https://projects.worldbank.org/en/projects-operations/procurement-detail/OP00241283> (Consulté le 23 septembre 2023).
- ⁴² Lynch E (2023). Cost of Constructing a Home - 2022. NAHB. <https://www.nahb.org/-/media/NAHB/news-and-economics/docs/housing-economics-plus/special-studies/2023/special-study-cost-of-constructing-a-home-2022-february-2023.pdf> (Consulté le 7 août 2023).
- ⁴³ Living Cost (2023). Cost of living in Comoros.
- ⁴⁴ Comoresonline (2023). CIMENT GRIS 1 TONNE. https://www.comores-en-ligne.fr/catalogue/ciment-gris-1-tonne_188/ (Consulté le 07 août 2023).
- ⁴⁵ Banque Mondiale (2020). Towards a More United & Prosperous Union of Comoros: Systematic Country Diagnostic. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/354101559590231457/pdf/Comoros-Towards-a-More-United-and-Prosperous-a-Union-of-Comoros-Systematic-Country-Diagnostic.pdf> (Consulté le 28 août 2023).
- ⁴⁶ Ibid. Pgs. 19-20.
- ⁴⁷ Grimault, C. (2014). Solutions for landless Comoros farmers. Bio & Agri diversity culture Indian Ocean. <http://www.agriculture-biodiversite-oi.org/en/Nature-agriculture/News-from-the-field/Articles/Solutions-for-landless-Comoros-farmers> (Consulté le 20 septembre 2023).
- ⁴⁸ Voir Note 45.
- ⁴⁹ Banque Mondiale (2020). Doing Business 2020.
- ⁵⁰ Voir Note 43.
- ⁵¹ Voir Note 2. Pg. 66.
- ⁵² Le Roy, E. (2017). Hybrid Land Regulation between the Commons and the Market Land Tenure in the Comoros. World Development Report 2017. <https://thedocs.worldbank.org/en/doc/213021485539752887-0050022017/original/WDR17BPLandtenureintheComoros.pdf> (Consulté le 29 août 2023). Pg.8.
- ⁵³ Voir Note 45. Pg. 74.
- ⁵⁴ Voir Note 52.
- ⁵⁵ Voir Note 45. Pg. 88.
- ⁵⁶ BAD. (2019). Summary of the Environmental and Social Management Plan (ESMP). Pg. 5.
- ⁵⁷ Voir Note 45. Pg. 88.
- ⁵⁸ Ibid.
- ⁵⁹ Voir Note 2. Pg. 111.