

Eswatini

Lesley Takunda Mashiri et Pfano Mathoho



Vue d'ensemble

L'Eswatini est un pays enclavé d'Afrique australe qui compte une population de 1.212 million d'habitants,¹ dont environ 75% résident dans les zones rurales² et 25%³ dans les deux principales villes de Mbabane et Manzini.⁴ En raison de son enclavement, l'Eswatini est fortement affecté par l'économie de son voisin, l'Afrique du Sud, avec lequel il entretient des relations de longue date ; les hausses de prix, les droits d'importation pour les matières premières essentielles, les matériaux de construction et d'autres biens affectent en particulier le développement économique du pays.

Sur le plan économique, le produit intérieur brut (PIB) a chuté de 7.9% en 2021 à 3.6% à la fin 2022. Ce déclin peut être principalement attribué à la faible performance économique de l'Afrique du Sud et aux effets déstabilisants de l'invasion de l'Ukraine par la Russie, qui ont affecté les importations de biens et de services.⁵ Ces facteurs combinés ont entraîné une baisse de la demande des consommateurs, une augmentation de l'inflation, une hausse du coût du crédit et des contraintes budgétaires. Le taux d'inflation (mesuré par l'indice des prix à la consommation) est passé de 3.7% en 2021 à 4.8% en 2022, sous l'effet de l'augmentation des dépenses alimentaires et des frais de transport.⁶ Pour lutter contre l'inflation, le taux d'escompte (le taux d'intérêt que la Banque centrale applique aux banques commerciales)⁷ a été relevé de 3.75% en janvier 2022 à 7.25% en mars 2023. Le lilangeni et le rand se sont dépréciés de 9.5% par rapport au dollar américain en 2022 en raison des inquiétudes des investisseurs concernant la crise énergétique en Afrique du Sud.⁸ Cette situation a affecté l'accessibilité financière, la demande des consommateurs et l'accès au crédit pour le logement.

La croissance du PIB réel devrait remonter à 3% en 2023, ce qui signifie que les perspectives à court terme sont positives, grâce à l'augmentation des recettes de l'Union douanière d'Afrique australe (UDAA). L'augmentation des recettes de l'UDAA soutiendra une hausse des dépenses publiques qui devrait stimuler l'activité économique. Les secteurs du commerce de gros et de détail, de la construction et de l'administration publique devraient tous bénéficier de l'augmentation des recettes de l'UDAA et des dépenses publiques.⁹

Le secteur bancaire maintient un niveau élevé de liquidités et de capitalisation, avec une rentabilité accrue au cours du premier semestre 2022. Le nombre important de prêts à l'État, dû à des besoins budgétaires importants, s'est maintenu au second semestre 2022. Le secteur financier détenait environ 16% de ses actifs totaux en titres d'État en juin 2022, ce qui pourrait accroître sa sensibilité au risque souverain.¹⁰

Accès au financement

Bien que les taux d'inclusion financière soient relativement élevés (environ 87%), des lacunes et des risques persistent.¹¹ Les femmes sont notamment laissées pour compte en matière d'inclusion financière. L'essor des fournisseurs d'argent mobile, des institutions financières non bancaires (IFNB) et des services financiers numériques a amélioré l'accès du public aux services financiers, même si des problèmes de surendettement et de fraude

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Mbabane, Manzini
Taux de change (1er juillet 2023): 1 USD = [a] 1 PPA = (2022) [b]	18.84 Lilangeni (SZL) 6.13 Lilangeni (SZL)
Population totale [b] Population urbaine [b] Taux de croissance démographique [b] Taux de croissance urbaine [b] Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [c] Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2006) [c] Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2021) [b] Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2022) [b] Coefficient de Gini (2017) [b] Classement pays IDH (2021) [d] Score pays de l'IDH (2021) [d]	1 201 670 295 322 0.79% 1.63% 27.1% 47.9% 22.7% 47.1% 51.5 138 0.61
PIB par habitant (\$US courants) [b] PIB (\$US courants) [b] Taux de croissance du PIB [b] Taux d'inflation (2019) [b] Taux d'intérêt emprunteur [b] Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement [b]	4 039 US\$ 4 854 million US\$ 3.91% 5.6% 8.50% 78%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) (2019) [e] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Durée [f] LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel [f] Ratio des prêts hypothécaires au PIB Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [e] Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement Nombre de prêts de microfinance en cours (2020) [g] Valeur des prêts de microfinance (USD) (2020) [h] Nombre de prestataires de microfinance (2020) [g]	n/d 208.82 million US\$ 12-13% 25 années 90% n/d 5 n/d 20 261 5.31 million US\$ 117
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2021) [i] Nombre de logements formels achevés annuellement Nombre de projets résidentiels certifiés par EDGE Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine en unités monétaires locales [j] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine [j] Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère [j] Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [k] Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [m] Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [m] Délai d'enregistrement de la propriété (jours) Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [m] Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [m]	317 n/d n/d 700 000 SZL 80m ² 7 685 SZL 147 SZL (7.80 US\$) Ordinateur - Scanneur 121 21 days 7.3% 20.5
NB: Les chiffres sont pour 2023 sauf indication contraire.	
Membres de l'Union africaine pour le financement du logement (AUHF): eSwatini Housing Board Swaziland Building Society	
[a] Xe.com [b] World Bank World Development Indicators (as of end 2022) [c] Demographic and Health Surveys, USAID [d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT) [e] Central Bank of eSwatini [f] Standard Bank [g] Financial Services Regulatory Authority (FSRA)	[h] Finscope Consumer Survey [i] Eswatini Property Review [j] Pam Golding Properties [k] Remax Property [l] The Times Eswatini [m] World Bank Ease of Doing Business Indicators

subsistent.¹² La surveillance réglementaire des IFNB et des sociétés coopératives d'épargne et de crédit (SACCO) reste faible sous l'égide de l'Autorité de régulation des services financiers (FSRA), qui a également du mal à collecter des données en temps voulu. La fusion imminente de la FSRA avec la Banque centrale d'Eswatini offre l'opportunité de renforcer la surveillance et de stimuler l'inclusion financière.¹³

Un examen plus approfondi axé sur le genre a montré que 95% des femmes d'Eswatini ont accès à un téléphone portable, ce qui leur donne la possibilité d'accéder à des services financiers.¹⁴ Ceci est important étant donné l'accès limité des femmes à la propriété, au crédit et aux services financiers classiques tels que les comptes bancaires. Les femmes mariées sous le régime de la communauté de biens n'avaient auparavant aucun contrôle sur la propriété, même si elles y contribuaient financièrement.¹⁵ Cette situation a changé en 2010 à la suite d'une action en justice menée par l'avocat Doo Aphane qui a contesté cette situation, ce qui a abouti à une décision accordant aux femmes mariées sous le régime de la communauté de biens le droit de posséder des biens et l'égalité d'autorité administrative. Auparavant, les hommes vendaient des biens communaux à l'insu des femmes ou expulsaient de force leurs épouses sans qu'elles ne disposent d'un recours légal. Le verdict a renforcé l'autonomie économique des femmes et augmenté leurs possibilités d'indépendance financière. Bien qu'il ne soit pas rétroactif, ce jugement constitue un pas en avant vers l'égalité future. Des défis plus vastes subsistent en ce qui concerne les droits de propriété et l'indépendance financière des femmes.

Parmi les cinq institutions bancaires proposant des prêts hypothécaires, la First National Bank (FNB), la Standard Bank et, plus récemment, la Nedbank autorisent le refinancement d'un prêt hypothécaire existant à condition de fournir une lettre ou un contrat justifiant le fait d'avoir un emploi.¹⁶ La Swaziland Building Society propose un produit de refinancement des prêts hypothécaires commerciaux. Ce produit permet aux entités de régler des prêts hypothécaires commerciaux existants en utilisant les fonds d'un nouveau prêt, ce qui offre une plus grande flexibilité et un meilleur accès au financement.¹⁷

La durée du prêt hypothécaire de 25 ans offre une certaine souplesse, mais les récentes hausses de taux (11.5% à 12.5%) pourraient limiter l'accessibilité financière.¹⁸ Un ratio prêt/valeur de 90% peut nécessiter des acomptes plus importants, et un taux de prêts non productifs de 9.5% souligne l'importance d'un emprunt responsable pour l'accès au financement.¹⁹

De nouveaux produits financiers sont également introduits sur le marché avec l'Imbita Swaziland Women's Trust et Letshego Eswatini, une filiale du groupe Letshego, qui a lancé la campagne LetsGo Borrow & Win. Cette campagne se déroulera de juin à novembre 2023. Elle met en avant les prêts individuels de Letshego Eswatini pour les micros et petits entrepreneurs, en collaboration avec la National Maize Corporation et Swazi Trac. L'éligibilité implique l'utilisation des solutions financières de Letshego Eswatini ou le maintien d'un compte courant. Bien qu'elle ne soit pas exclusivement destinée aux femmes, cette option élargit l'éventail des choix financiers.

Le secteur non bancaire formel de l'Eswatini est dynamique et comprend 120 institutions d'épargne-crédit (CSI).²⁰ Les CSI ont vu leurs actifs augmenter de 9.6% pour atteindre 10.5 milliards E (557 millions US\$) au 31 mars 2020. Parmi eux, les fournisseurs de crédit sans dépôt détiennent une part de marché de 54%, suivis par les sociétés de construction (27%) et les SACCO (19%).²¹

Les deux bureaux de crédit enregistrés dans le pays sont Digimage Investments (Pty) Ltd et TransUnion ITC Swaziland (Pty) Ltd.²² Les données fournies par ces bureaux indiquent que les prêts hypothécaires et le financement de véhicules représentent 46% du total des crédits accordés aux ménages.²³ Le processus de souscription d'un prêt hypothécaire pour les banques formelles implique de demander un rapport de solvabilité à un bureau de crédit, des relevés bancaires, un justificatif de domicile et une pièce d'identité aux demandeurs. Cependant, les coûts juridiques élevés liés à l'achat d'un logement représentent un défi important, car le nombre de personnes qui achètent un logement est très faible et concentré.

Le marché obligataire existant de l'Eswatini propose des obligations d'État. Au stade de l'offre publique initiale (IPO), les enchères sont ouvertes à divers soumissionnaires, notamment les banques commerciales, les institutions financières non bancaires, les agents de change, les entreprises et les investisseurs individuels.²⁴ Les non-résidents peuvent également y participer. Sur le marché secondaire, la vente ou l'achat fait intervenir des négociants principaux et des courtiers. Les négociants principaux sont Eswatini Bank, First National Bank Eswatini, Standard Bank Eswatini et Nedbank Eswatini. Les courtiers sont African Alliance Eswatini Limited et Eswatini stockbrokers. Au stade de l'introduction en bourse, les investisseurs peuvent faire appel à des négociants principaux pour soumettre leurs demandes. Les investisseurs institutionnels feront des offres concurrentielles

basées sur les rendements, tandis que les particuliers et les investisseurs privés recevront des allocations au rendement de compensation.²⁵

Abordabilité

L'Eswatini est confronté à un problème d'accessibilité au logement dû à des facteurs socio-économiques interdépendants tels que l'inégalité, la pauvreté et l'absence d'intégration financière et d'égalité entre les sexes. Le revenu mensuel moyen par habitant est de 5 973 E (317 US\$), nettement inférieur à celui de l'Afrique du Sud, qui est de 175 956 R (9 338 US\$). Le déficit de revenu effectif de l'Eswatini est de 87.2%.²⁶ En 2022, environ 32% de la population vivait sous le seuil de pauvreté international de 40.5 E (2.15 US\$) par jour (parité de pouvoir d'achat 2017 - PPA), et 55% sous le seuil de pauvreté des pays à revenu intermédiaire inférieur de 68.7 E (3.65 US\$) par jour (PPA 2017).²⁷ Le taux de chômage élevé, de 24.39% à la fin de 2022, a contribué à cette situation, même s'il s'est légèrement amélioré par rapport au taux de 25.76% de 2021.²⁸

Dans le secteur public formel, les salaires moyens des officiers de police avant impôts sont de 2 750 E (145.94 US\$) par mois, tandis que les enseignants gagnent un peu plus, soit 3 770 E (200 US\$) par mois. Cela représente un obstacle à l'accessibilité financière, car les banques officielles exigent un salaire minimum de 5 000 E (265.35 US\$) pour pouvoir contracter un prêt hypothécaire, ce qui exclut la plupart des fonctionnaires.²⁹

Bien que le ratio maximum entre les versements et le revenu des ménages soit de 33%, ce qui signifie que les dépenses non alimentaires essentielles telles que les soins de santé, les transports et l'assainissement absorbent 20 à 30% des revenus des habitants de l'Eswatini.³⁰ La projection de la dette nationale était de 33.74 milliards E (1.79 milliard US\$) en 2023, et devrait atteindre 34.30 milliards E (1.82 milliard US\$) en 2024.³¹ Cette dette élevée et l'augmentation des prêts non productifs entravent l'accès au crédit pour l'économie informelle (40.9% du PIB).

Le secteur informel de l'Eswatini, qui employait 45% de la population active en 2019, devrait baisser à 21.1% du PIB d'ici 2043.³² Cela a un impact négatif sur l'accessibilité du financement du logement et sur l'inclusion économique des personnes exclues de l'accès au crédit formel.

Le marché de la location reste coûteux, le Swaziland National Housing Board proposant des loyers allant de 2 680 E (142.23 US\$) à 6 015 E (319.22 US\$) par mois.³³ Les lotissements privés coûtent en moyenne 7 685 E (407.84 US\$)³⁴ par mois. La maison la moins chère construite par un promoteur coûte 700 000 E (37 149.04 US\$),³⁵ avec un coût total de construction de 415 602.08 E (22 056.03 US\$).³⁶ La flambée des coûts des matériaux ne fait qu'exacerber le problème.

Le gouvernement de l'Eswatini a pris des mesures louables avec des programmes de logement à bas prix et des subventions au logement locatif qui allègent le fardeau des familles à revenus faibles et modérés.³⁷

Offre de logement

Les zones urbaines de l'Eswatini présentent un large éventail d'options immobilières, avec des prix variables selon les différents types de logements. Il s'agit notamment de logements locatifs, de logements informels et de maisons individuelles, souvent situés à la périphérie, où le coût du terrain est moins élevé, ou fourni par les chefs de villages. Le marché de la location englobe des lotissements haut de gamme et des options de location pour les revenus faibles et moyens, tous deux faisant l'objet d'une forte demande, en particulier de la part des ressortissants étrangers.

Outre les promoteurs privés, l'Eswatini Housing Board (EHB) supervise les logements locatifs à faible revenu de plus de 26 ans. Bien qu'il y ait des femmes propriétaires en Eswatini, elles continuent à manquer de protection par rapport à leurs homologues masculins dans les situations de litige avec les locataires.³⁸

La vulnérabilité de l'Eswatini aux risques hydrométéorologiques et aux catastrophes naturelles, telles que les inondations saisonnières et les sécheresses, reste importante. Ces événements affectent des secteurs tels que l'agriculture et peuvent inclure des tempêtes violentes, des maladies épidémiques, des inondations et des incendies de forêt.³⁹ Les fortes pluies ont causé des dégâts considérables, affectant les ménages, les infrastructures routières et d'autres infrastructures

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

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)

147 E (7.80 US\$)



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



Prix des tôles ondulées en acier par mètre carré

296.95 E (15.76 US\$)



Prix des tuiles de toiture (par mètre carré)

189.95 E (10.08US\$)



Prix de la maison neuve la moins chère construite en zone urbaine par un promoteur privé
700 000 E (37 154US\$)



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.

essentiels. Par exemple, la route de Mahlangatsha, dans la région de Manzini, a subi des dégâts considérables à cause des fortes pluies. L'EHB adopte les énergies renouvelables conformément à la stratégie de développement durable et de croissance inclusive à horizon 2030, en passant de sources non renouvelables à des sources renouvelables. L'énergie solaire est prévue pour alimenter les futurs développements résidentiels, les unités locatives existantes passant de l'électricité aux geysers solaires.

Marchés immobiliers

Le bureau d'enregistrement des titres de propriété de l'Eswatini relève de la compétence du ministère des Ressources naturelles et de l'Énergie et a été officiellement institué conformément à l'article 3 de la loi N°37 de 1968 sur l'enregistrement des titres de propriété. En 2020, le Registrar of Deeds d'Eswatini a supervisé l'enregistrement d'environ 20 000 titres de propriété correspondant à des parcelles de terre distinctes, dont environ 7 300 ont été enregistrés comme appartenant à des femmes.⁴⁰ En outre, un nombre cumulé de 1 772 propriétés ont été officiellement enregistrées aux fins de l'évaluation des taxes foncières, principalement dans les principaux centres urbains.⁴¹ Toutefois, il convient de noter que seules 315 de ces propriétés possèdent des titres de propriété officiels, indiquant qu'elles sont légalement détenues.⁴² La tendance actuelle montre qu'une proportion considérable de ces propriétés est utilisée comme unités locatives dans la ville de Mbabane.

Le processus d'enregistrement de la propriété est achevé en 21 jours, ce qui est nettement plus court que la durée moyenne de 53,6 jours observée en Afrique subsaharienne. La procédure comporte neuf étapes, et devrait entraîner des dépenses équivalant au total à environ 7,3% de la valeur estimée de la propriété.⁴³ Au quatrième trimestre 2022, la valeur des permis de construire délivrés en Eswatini a atteint 391 082,90 E (20 754,79 US\$), marquant une hausse substantielle par rapport au chiffre du trimestre précédent de 199 156,30 E (10 569,24 US\$).⁴⁴

Le marché de la location résidentielle se stabilise en raison du retour des ressortissants étrangers travaillant en Eswatini après les confinements de la COVID-19. La demande de logements haut de gamme coûtant 15 000 à 25 000 E (796 à 1 327 US\$) est forte à Mbabane et Ezulwini. Les locations de gamme inférieure à moyenne, de 4 000 E à 10 000 E (212 à 531 US\$), sont également recherchées.⁴⁵ Les promoteurs peuvent construire des appartements adaptés à cette demande le long du corridor Mbabane Manzini.

La demande de logements locatifs reste forte dans tout le pays. Cependant, les logements de qualité à des prix raisonnables restent rares. Cette pénurie permet aux propriétaires de maintenir des loyers élevés malgré des options limitées. Les défauts de paiement des locataires ont augmenté en raison des difficultés économiques. Les propriétés résidentielles en Eswatini sont généralement plus chères qu'en Afrique du Sud, y compris dans les banlieues huppées comme Sandton et Randburg, en raison de l'historique influence étrangère et de l'absence de titres de propriété compétitifs sur le marché. La croissance exponentielle des prix de l'immobilier, en particulier dans la vallée d'Ezulwini, a entraîné un déplacement de la demande vers des zones telles que Mukela et Umdoni Estates.

La réduction de l'échelle des prix stimule l'offre sur le marché haut de gamme, tandis que les opportunités de développement résidentiel se concentrent sur les grandes villes et les propriétés privées, comme en témoigne le succès de Nkonyeni Golf Estate à Sidvokodvo.

Politique et législation

Le ministère du logement et du développement urbain est chargé de fournir des logements dans tout le pays. Il le fait par l'intermédiaire de son entité publique, l'EHB. L'EHB fournit des logements par le biais de prêts résidentiels destinés à aider les citoyens à faibles et moyens revenus. Les candidats doivent présenter des plans de construction approuvés par le conseil municipal, l'accord écrit du ministère du logement et du développement urbain, une copie des honoraires de l'architecte superviseur, l'approbation de l'autorité environnementale de l'Eswatini et une preuve de leurs revenus.

Les récentes avancées législatives, telles que l'adoption par le gouvernement de l'Eswatini du projet de loi N°3 de 2022 sur les prêts de la Banque africaine de développement, sont importantes pour le financement et le développement du logement dans le pays. Le projet de loi soutient la première phase du programme de redressement économique et de croissance inclusive. La législation vise à améliorer la gouvernance économique, à stimuler le climat d'investissement et à augmenter la protection sociale pour une croissance globale et une reprise post-COVID-19. En accélérant les réformes, en rétablissant la stabilité macro-économique et en encourageant l'engagement du secteur privé, la législation peut avoir une influence positive sur le financement et le développement du logement. Cette intervention pourrait potentiellement faciliter l'amélioration de l'accessibilité, l'augmentation de la participation du secteur privé et la stabilité socio-économique globale. À leur tour, ces mesures chercheront à contribuer à un environnement plus propice au financement du logement et aux efforts de développement, bénéficiant en fin de compte à l'ensemble de la population par le biais d'une croissance durable et inclusive.

L'EHB a introduit une initiative de location-achat dans son plan stratégique 2023-2026 afin d'offrir des alternatives de logement aux Eswatiniens confrontés à des problèmes de financement du logement.⁴⁶ Cette approche permet aux citoyens de louer des propriétés dans un premier temps avec un objectif d'acquisition dans le futur. S'inspirant de modèles mondiaux, le PDG de l'EHB a souligné l'importance politique et économique du logement. En outre, l'EHB a l'intention de créer une unité de financement de l'habitat pour remédier aux difficultés d'accès au financement du logement. Soutenue par les parties prenantes, y compris le ministre du logement et du développement urbain, cette initiative est conçue pour donner aux générations futures les moyens d'agir. Des changements législatifs récents permettent aux Eswatiniens d'acheter des titres de propriété en vertu de la loi de 2018 sur les titres de propriété, contribuant ainsi à un effort global visant à améliorer l'accessibilité, l'abordabilité et la propriété des logements.⁴⁷

Opportunités

L'Eswatini offre aux investisseurs diverses possibilités de développement foncier. Le pays répond à des besoins variés allant de vastes parcelles près de Manzini,

idéales pour un usage commercial ou résidentiel, à des parcelles plus petites près de Mbabane et adaptées à l'agriculture. Avec des emplacements stratégiques et des vues pittoresques, ces terrains promettent un potentiel d'investissement précieux.

L'Eswatini se positionne pour capitaliser sur le potentiel de l'économie numérique afin de contribuer au progrès économique et à l'amélioration des services publics. Cependant, le pays est confronté à d'importantes lacunes en matière d'infrastructure numérique, comme en témoigne le taux de pénétration du haut débit mobile de 35% parmi les abonnés uniques en 2021 et ce en raison de problèmes d'accessibilité financière et d'une concurrence limitée dans le domaine du haut débit.⁴⁸ L'infrastructure numérique de l'Eswatini est également sous-développée en raison d'investissements privés limités. Le secteur des technologies de l'information et de la communication (TIC) a connu une croissance substantielle, atteignant 93.3% en 2020 et 7.1% en 2021. Cependant, le développement de l'internet à haut débit est à la traîne, avec seulement 47% d'accès à l'internet entre 2021 et 2022.⁴⁹ Les initiatives du gouvernement visent à renforcer la participation du secteur privé en dissociant l'Eswatini Posts and Telecommunications Corporation. Les efforts notables en matière de numérisation englobent la stratégie d'administration en ligne, les initiatives interministérielles et l'informatisation du système judiciaire. Les défis à relever concernent également les contraintes de financement. Cependant, l'engagement du gouvernement à encourager l'entrepreneuriat numérique est souligné par l'accent mis sur le secteur des TIC dans le plan de développement national 2019-2022.⁵⁰ Dans ce contexte, l'exploitation des solutions numériques devient cruciale pour aborder le financement du logement en stimulant une croissance économique holistique, présentant une opportunité cruciale en associant la technologie et le financement de l'habitat afin de contribuer au progrès transformateur de l'Eswatini.

Pour les investisseurs potentiels qui s'intéressent de près à la construction de logements, l'Eswatini offre un environnement attrayant en termes d'incitations. Le pays offre un taux d'imposition sur les sociétés considérablement réduit de 10%, taux maintenu au cours des dix dernières années, ciblant spécifiquement les investissements dans l'industrie manufacturière, l'exploitation minière, les services internationaux et le tourisme.⁵¹ De plus, cet avantage fiscal s'étend à la construction de logements, ce qui permet de réaliser des économies substantielles. En outre, le régime des déductions pour amortissement accéléré offre des avantages indéniables pour les initiatives en matière de logement. En particulier, la construction et l'amélioration des hôtels bénéficient d'une déduction de 50% au cours de l'année de construction, complétée par un abattement annuel de 4%. Pour les unités de logement incorporées dans des locaux de production, un abattement initial de 40% est accordé la première année, assorti d'un abattement supplémentaire de 4%.⁵²

La disposition incitative pour le logement des employés propose une déduction de 20% la première année et un abattement ultérieur de 10% au cours des huit années suivantes.

L'Eswatini offre de solides garanties juridiques pour les investissements, les protégeant d'une expropriation injustifiée grâce à la loi de 1998 sur la promotion des investissements de l'Eswatini et à la Constitution du pays. En outre, l'adhésion du pays à l'Agence multilatérale de garantie des investissements de la Banque mondiale assure une protection juridique supplémentaire aux investissements étrangers contre l'expropriation. Ces mesures globales témoignent de l'engagement du pays à créer un environnement sûr pour les investissements.⁵³

Sites web

Central Bank of Eswatini : <https://www.centralbank.org.sz>

Eswatini Bankers Association : <http://www.eba.org.sz/index.php>

Eswatini Deeds Registry : <http://www.gov.sz/images/Deeds>

Eswatini Property Review : <http://www.barcodecreative.net/assets>

Eswatini Finance : <http://eswatinifinance.org/>

Eswatini Financial Services Regulatory Authority : <http://www.fsra.co.sz>

Swaziland Building Society : <https://www.sbs.co.sz>

Eswatini Housing Board : <https://www.snhb.co.sz>

Standard Bank Eswatini : <https://www.standardbank.co.sz>

Construction Industry Council : <https://www.cic.co.sz>

Disponibilité des données sur le financement du logement

Les données sont accessibles auprès des services gouvernementaux, bien qu'elles soient généralement obsolètes et se composent principalement de lois et de politiques relatives au logement. Les informations actualisées sur le financement du logement en Eswatini sont limitées. Cela pourrait s'expliquer par le manque de ressources y compris humaines dans les administrations publiques. Il faut noter que le pays est confronté à des défis économiques majeurs et que les enquêtes nationales sont coûteuses et nécessitent souvent un soutien financier externe.

La collecte de données secondaires auprès d'organismes internationaux tels que la Banque mondiale, le Fonds monétaire international et les Nations unies, et auprès d'organismes régionaux tels que la Banque africaine de développement, est absolument nécessaire.

La Banque centrale d'Eswatini diffuse des statistiques financières telles que celles relatives aux taux d'intérêt et de prêt.

Exemple d'innovation : Vuvulane

Le projet innovant le plus marquant de l'année est l'initiative d'éco-vie à Vuvulane de l'entrepreneur local Khulekani Msweli, spécialisé dans l'art et le design. L'objectif est de fournir des maisons de haute qualité, respectueuses de l'environnement et abordables à la communauté pauvre de Mgidza de Vuvulane. Il est prévu que le projet comprenne 25 maisons, la première maison témoin étant déjà achevée. Le projet implique la participation de la communauté à la construction, complétée par une campagne de collecte de fonds pour des logements supplémentaires.⁵⁴

Le projet vise à vendre des unités de logement aux résidents locaux disposant de faibles revenus, afin d'améliorer les conditions de vie de la communauté. La construction fait appel à des briques de boue hydroformes à emboîtement produites localement, associées à du sable de terre rouge. La durabilité est un thème central, comme en témoignent la faible empreinte carbone et les efficaces propriétés thermiques. La toiture est constituée de chaume et de tôles ondulées en zinc. Les caractéristiques écologiques telles que les toilettes à compost s'inscrivent dans une approche respectueuse de l'environnement.⁵⁵

Chaque unité d'habitation est achevée en six à huit semaines, avec un processus de séchage des briques de terre d'une durée de trois semaines. L'un des aspects distinctifs du projet est qu'il met l'accent sur la création de maisons écologiques attrayantes pour les membres vulnérables de la communauté, ce qui contraste avec les lotissements d'élites « écologiques ».⁵⁶

Des phases et des extensions futures sont prévues pour répondre aux besoins de la communauté en matière de logement, avec le soutien de donateurs locaux et internationaux, d'amis, de membres de la famille et de JEREMPAUL, qui est une marque de design.⁵⁷ Cette initiative met l'accent sur la fourniture de logements axés sur la communauté et respectueux de l'environnement, offrant des solutions durables aux problèmes de logement de Vuvulane.

Voir : <http://barcodecreative.net/assets/files/Eswatini%20Property%20Review%20Issue%205%20-%20Digital%20Issue.pdf>

- 1 Worldometers (2023). Eswatini (Swaziland) Population. <https://www.worldometers.info/world-population/swaziland-population/> (Consulté le 13 août 2023).
- 2 Macrotrends (2023). Eswatini Population 1950-2023. Rural. <https://www.macrotrends.net/countries/SWZ/eswatini/population> (Consulté le 13 août 2023).
- 3 Banque Mondiale. Urban Population (% of total population) – Eswatini. <https://data.worldbank.org/indicator%20SP.URB.TOTL.IN.ZS%20?locations=SZ> (Consulté le 13 août 2023).
- 4 Khumalo, N. (2016). Effects of Sprawl in Swaziland. https://www.academia.edu/28440134/Effects_of_Sprawl_in_Swaziland (Consulté le 13 août 2023).
- 5 Banque Africaine de Développement (2023). eSwatini Economic Outlook. <https://www.afdb.org/en/countries/southern-africa/eswatini/eswatini-economic-outlook> (Consulté le 13 août 2023)
- 6 Ibid.
- 7 Fonds Monétaire International (2023). What is the discount rate? <https://datahelp.imf.org/knowledgebase/articles/484376-what-is-the-discount-rate> (Consulté le 03 septembre 2023).
- 8 Voir Note 5.
- 9 Banque Mondiale (2023). Country overview. <https://www.worldbank.org/en/country/eswatini/overview> (Consulté le 13 août 2023)
- 10 Fonds Monétaire International (2023). Kingdom of Eswatini 2023 Article IV Consultation. <https://www.imf.org/en/News/Articles/2023/03/09/pr2366-eswatini-imf-staff-completes-2023-article-iv-mission-to-eswatini> (Consulté le 7 septembre 2023)
- 11 Voir Note 10
- 12 Banque Mondiale (2023). Digital Economy Can Boost Eswatini's Development and Enhance Service Delivery. <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2023/02/08/digital-economy-can-boost-eswatini-s-development-and-enhance-service-delivery> (Consulté le 13 août 2023)
- 13 Voir Note 10.
- 14 Grameen Foundation (n.d.). USAID W-GDP Eswatini Women's Employment for Economic Recovery Project (WEER) Financial Ecosystem Gap Analysis Findings. Presentation. <https://grameenfoundation.org/documents/USAID-WEER-Financial-Ecosystem-Gap-Analysis-Findings-Presentation.pdf> (Consulté le 14 août 2023)
- 15 Phakathi, M. (2010). RIGHTS-SWAZILAND: Property Rights at Last for Women. IPS News. <http://www.ipsnews.net/2010/03/rights-swaziland-property-rights-at-last-for-women/> (Consulté le 12 août 2023).
- 16 Standard Bank (n.d.). Products and Services. Urban Home Loan. <https://www.standardbank.co.sz/eswatini/personal/products-and-services/borrow-for-your-needs/home-loans/urban-home-loan> (Consulté le 19 août 2023).
- 17 Swaziland Building Society (2023). Commercial Property. <https://www.sbs.co.sz/commercial-property/> (Consulté le 19 août 2023).
- 18 Correspondance par e-mail avec Sharol Nxumalo, responsable des nouvelles affaires, du financement des véhicules et des actifs, prêts garantis à la Standard Bank Eswatini, 20 juillet 2023.
- 19 Statista (n.d.). Bank non-performing loans (NPL) to total gross loans ratio in Africa as of 2021, by country. <https://www.statista.com/statistics/1252972/non-performing-loans-ratio-in-africa-by-country/> (Consulté le 29 July 2023).
- 20 Financial Services and Regulatory Authority (2020). Integrated Annual Report 2020. <https://fsra.co.sz/about/annualreports/FSRA%20INTEGRATED%20ANNUAL%20REPORT%202020%20-%20FINAL.pdf> (Consulté le 12 août 2023).
- 21 Voir Note 20.
- 22 Financial Services and Regulatory Authority (n.d.). Financial Services Directory – Credit Bureau. <https://www.fsra.co.sz/directory/cb.php> (Consulté le 1 août 2023).
- 23 FinMark Trust (2020). Eswatini Financial Inclusion Report. https://finmark.org.za/system/documents/files/000/000/391/original/Eswatini_Financial_Inclusion_Refresh.pdf?1614849476 (Consulté le 24 août 2023). Pg. 70.
- 24 Central bank of Eswatini (2023). Government Bonds. <https://www.centralbank.org.sz/government-bonds/> (Consulté le 19 août 2023).
- 25 Central bank of Eswatini (2023). Government Bonds. <https://www.centralbank.org.sz/government-bonds/> (Consulté le 19 août 2023).
- 26 World Data (n.d.). Indicators of economy in Eswatini. <https://www.worlddata.info/africa/eswatini/index.php> (Consulté le 26 août 2023).
- 27 Banque Mondiale (2023). Eswatini Overview: Development news, research, data. <https://www.worldbank.org/en/country/eswatini/overview#> (Consulté le 26 août 2023).
- 28 Statista (n.d.). Swaziland: Eswatini Unemployment Rate 2003-2022. <https://www.statista.com/statistics/809009/unemployment-rate-in-swaziland/> (Consulté le 24 août 2023).
- 29 Dlamini, B.L. (2013). Housing restrictions need to be reviewed. 14 November 2013. Times of Swaziland. <http://www.times.co.sz/feature/93211-housing-restrictions-need-to-be-reviewed.html> (Consulté le 16 août 2023).
- 30 ReliefWeb (2022). Quantitative assessment of the social assistance system of the Kingdom of Eswatini. <https://reliefweb.int/report/eswatini/quantitative-assessment-social-assistance-system-kingdom-eswatini> (Consulté le 18 août 2023).
- 31 Statista (n.d.). Swaziland: National debt from 2018 to 2028 (in billion U.S. dollars). <https://www.statista.com/statistics/531956/national-debt-of-swaziland> (Consulté le 18 août 2023).
- 32 ISS African Futures (2023). <https://futures.issafrica.org/geographic/countries/eswatini/> (Consulté le 7 septembre 2023).
- 33 Eswatini Housing Board (n.d.). Rentals. <https://ehb.co.sz/residential.php> (Consulté le 7 septembre 2023).
- 34 Remax Eswatini. (n.d.). Webpage listing properties. <https://www.remax.co.za/property/to-rent/swaziland/swaziland/malkerns/malkerns/2-bedroom-apartment-flat-to-rent-in-malkerns-4138897/> (Consulté le 5 août 2023).
- 35 Pam Golding (n.d.). International Page – Eswatini. <https://www.pamgolding.co.za/property-details/2-bedroom-house-for-sale-mbangweni-swaziland/3sz1297292> (Consulté le 12 août 2023).
- 36 Banque Africaine de Développement (2020). Promoting affordable housing in African Cities – AfDB Sustainable Urban Development Action Plan (SUDAP). https://www.afdb.org/sites/default/files/2023/01/18/promoting_affordable_housing_in_african_cities_-_sudap_paper_-_afdb_umdf_-_2022.pdf (Consulté le 30 July 2023).
- 37 Cities Alliance. (n.d.). Country Programme: Eswatini. <https://www.citiesalliance.org/sites/default/files/Civis2English%5B%5D.pdf> (Consulté le 29 July 2023).
- 38 Times of Eswatini, (2021). Female landlord 'attacked'. Press Reader: 1 June 2021. <https://www.pressreader.com/eswatini/times-of-eswatini/20210601/281758452210285> (Consulté le 20 août 2023).
- 39 Banque Mondiale (n.d.). Climate change knowledge portal. Eswatini. <https://climateknowledgeportal.worldbank.org/country/eswatini/vulnerability#> (Consulté le 14 août 2023).
- 40 Eswatini Property Review (2020). Women own more than 7300 title deed land parcels in eSwatini. <https://nnp.facebook.com/EswatiniPropertyReview/photos/women-own-more-than-7300-title-deed-land-parcels-in-eswatini-women-are-n2735837780030047/> (Consulté le 16 août 2023).
- 41 Municipal Council of Mbabane. (2019). Pay Your Rates and Win Competition. Annual Report 2019. <https://www.mbabane.org.sz/wp-content/uploads/2019/09/Mbabane-Annual-Report-2019.pdf> (Consulté le 16 août 2023). Pg 28.
- 42 Eswatini Property Review (2021). 315 Property Transfer Between January-March 2021 Despite No Registrar of Deeds. <https://www.facebook.com/EswatiniPropertyReview/photos/315-property-transfers-between-jan-march-2021-despite-no-registrar-of-deeds-the-297125009822155/> (Consulté le 16 août 2023).
- 43 Banque Mondiale (2020). Doing Business 2020. Economy Profile Eswatini. <https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/e/eswatini/SWZ.pdf> (Consulté le 18 août 2023). Pg. 4 and Pg. 22.
- 44 Trading Economics (2023). Building Permits. <https://tradingeconomics.com/swaziland/building-permits> (Consulté le 16 août 2023).
- 45 Insidebiz (2023). Eswatini Property Market on the up. <https://www.insidebiz.co.sz/eswatini-property-market-on-the-up/> (Consulté le 17 août 2023).
- 46 Swazi Observer (2023). EHB to introduce rent-to-own. <http://new.observer.org.sz/details.php?id=20874> (Consulté le 14 août 2023).
- 47 Ibid.
- 48 Banque Mondiale (2023). Digital Economy Can Boost Eswatini's Development and Enhance Service Delivery. <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2023/02/08/digital-economy-can-boost-eswatini-s-development-and-enhance-service-delivery> (Consulté le 13 août 2023).
- 49 Banque Africaine de Développement (2023). Country strategy paper 2020-2024 mid-term review and country portfolio performance review. <https://www.afdb.org/en/documents/eswatini-combined-mid-term-review-country-strategy-paper-and-country-portfolio-performance-review-2022> (Consulté le 14 août 2023).
- 50 Banque Mondiale (2023). Digital Economy Can Boost Eswatini's Development and Enhance Service Delivery. <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2023/02/08/digital-economy-can-boost-eswatini-s-development-and-enhance-service-delivery> (Consulté le 13 août 2023)
- 51 Eswatini Investment Promotion Authority (EIPA) (n.d.). Incentives. <https://investeswatini.org.sz/incentives/> (Consulté le 20 août 2023).
- 52 Ibid.
- 53 Eswatini Investment Promotion Authority (EIPA) (n.d.). Incentives. <https://investeswatini.org.sz/incentives/> (Consulté le 20 août 2023).
- 54 Times of Swaziland (2023). Artist builds eco-friendly houses for underprivileged. <http://www.times.co.sz/entertainment/119473-artist-builds-eco-friendly-houses-for-underprivileged.html> (Consulté le 20 août 2023).
- 55 Eswatini Property Review. (2019). Pioneering Eco-Living in Vuvulane. Issue 5 April – May 2019. <http://barcodecreative.net/assets/files/Eswatini%20Property%20Review%20Issue%20%20-%20Digital%20Issue.pdf> (Consulté le 20 août 2023).
- 56 Voir Note 55.
- 57 Voir Note 55.