

Egypte

Dr. Mennatullah Hendawy*



Vue d'ensemble

L'Égypte est l'un des pays les plus peuplés d'Afrique, avec une population de 104 395 millions d'habitants.¹ On estime que 42.9% de la population est urbaine et que le taux de croissance démographique est de 1.55%. La superficie du pays est de 1 000 000km², dont 78 990 km² ou 7.8% sont peuplés.² En 2022, le produit intérieur brut (PIB) de l'Égypte était estimé à 14 731.82 milliards £ (476.74 milliards US\$).³ Cependant, le Fonds monétaire international (FMI) indique que les indicateurs avancés pour le premier trimestre 2023 suggèrent un ralentissement de la croissance du PIB réel de 4.1% au lieu des 5% prévus.⁴ Selon la Banque centrale d'Égypte (CBE), le taux de chômage était de 7.1% au premier trimestre 2023, contre 7.2% au trimestre précédent⁵ et le PIB par habitant était de 141 681 £ (4 585 US\$) en juin 2022.⁶

En août 2023, l'inflation globale urbaine annuelle a atteint le niveau record de 37.4%,⁷ ce qui est attribué à la hausse rapide des prix.⁸ Le taux d'urbanisation est de 4.75%⁹ et la crise du logement persiste depuis plus de huit décennies,¹⁰ avec une pénurie de logements d'environ 600 000 unités à la fin 2022.¹¹ Parmi les mesures prises par le gouvernement pour remédier à cette situation figurent le contrôle des loyers, les initiatives en matière de logement social, les amnisties pour l'auto construction informelle¹² et les réglementations sur les activités hypothécaires.¹³ Selon les rapports de l'Autorité de régulation financière (FRA) et de la SHMFF, le marché hypothécaire représentait 0.2% du PIB en 2022/23.¹⁴

La COP27, qui s'est tenue en Égypte en novembre 2022, a mis en évidence les défis auxquels l'urbanisme et le secteur du logement seront confrontés en raison du changement climatique,¹⁵ parmi lesquels figurent notamment la pénurie d'eau, les sécheresses et l'élévation du niveau des mers.

Accès au financement

Depuis 2016, la CBE améliore les réglementations, les solutions fintech telles que l'argent mobile, la finance durable et le cadre juridique et réglementaire pour favoriser l'inclusion financière. En conséquence, l'indice de développement humain 2022 de l'Égypte a augmenté de 13 points depuis 2015. L'inclusion financière a fait un bond de 131% par rapport à 2016 et, en juin 2022, 40 millions d'adultes avaient accès aux services bancaires, dont 18.2 millions de femmes, qui représentent 60.6% de la population.¹⁶ La CBE offre plusieurs services, tels que des programmes de financement hypothécaire, par l'intermédiaire de 31 fournisseurs de prêts hypothécaires.¹⁷ À ce jour, le SHMFF a coopéré avec 24 banques et 7 sociétés de financement hypothécaire (MFC), dont 11 banques publiques et sociétés de crédit foncier (MFCS) et 20 banques privées et sociétés de crédit foncier (MFCS).¹⁸ Celles-ci proposent des options de financement de logements avec des acomptes allant de 15% à 50% du prix de l'unité.¹⁹ La période de remboursement du montant du financement est flexible, s'étendant sur 20 ans ou plus, selon le calendrier convenu. Les emprunteurs peuvent choisir d'effectuer des paiements mensuels, trimestriels ou annuels (uniquement sur 20 ans), et les

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Cairo, Alexandria, Giza
Taux de change (1er juillet 2023): 1 USD = [a] 1 PPA = (2022) [b]	30.90 Livre Egyptienne (EGP) 4.68 Livre Egyptienne (EGP)
Population totale [b] Population urbaine [b]	110 990 103 47 689 118
Taux de croissance démographique [b] Taux de croissance urbaine [b]	1.57% 1.81%
Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [c]	5.2%
Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2014) [c]	12.9%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2021) [b]	7.9%
Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail [b]	15.1%
Coefficient de Gini	n/d
Classement pays IDH (2021) [d] Score pays de l'IDH (2021) [d]	116 0.71
PIB par habitant (\$US courants) [b]	4 295 US\$
PIB (\$US courants) [b]	476 747 million US\$
Taux de croissance du PIB [b]	6.59%
Taux d'inflation [b]	13.90%
Taux d'intérêt emprunteur [b]	10.58%
Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2021) [b]	46%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours (2022) [e]	436 900
Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) (2021) [e]	3 514 million US\$
Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Durée [f]	3-8% 30 années
LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel [g]	90%
Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2021)	0.93%
Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [g]	31
Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2014) [c]	4.7%
Nombre de prêts de microfinance en cours [e]	4 500 000
Valeur des encours de prêts de microfinance [e]	2 091 million US\$
Nombre de prestataires de microfinance [e]	1 024
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2020) [h]	3 450 000
Nombre de logements formels achevés annuellement (2021) [i]	336 329
Nombre de projets résidentiels certifiés par EDGE [j]	3
Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine en unités monétaires locales [g]	432 000 EGP
Taille de la maison neuve la moins chère construite par un promoteur ou un entrepreneur formel en zone urbaine	n/a
Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère (2021) [i]	4 500 EGP
Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [k]	88 EGP (2.85 US\$)
Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [m]	Ordinateur - Scanneur
Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [m]	114
Délai d'enregistrement de la propriété (jours) Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [m]	76 days 1.1%
Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [m]	9.0

NB: Les chiffres sont pour 2023 sauf indication contraire.

Membres de l'Union africaine pour le financement du logement (AUHF):
Social Housing and Mortgage Finance Fund

[a] Xe.com	[h] Almal Newspaper
[b] World Bank World Development Indicators (as at end 2022)	[i] Ministry of Electricity and Renewable Energy
[c] Demographic and Health Surveys, USAID	[j] Edgebuildings.com
[d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)	[k] Ministry of Housing, Utilities and Urban Communities
[e] Central Bank of Egypt	[l] Adwar Company
[f] Commercial International Bank	[m] World Bank Ease of Doing Business Indicators
[g] SHMFF Mortgage	

familles à faibles revenus ont la possibilité d'étendre leurs prêts hypothécaires sur une période de 30 ans.²⁰

Les taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires se situent entre 3% et 8%²¹ avec un taux de prêt de 20.25%.²² En mars 2023, la BCE a pris des mesures pour contrôler l'inflation en augmentant le taux de dépôt au jour le jour, le taux de prêt au jour le jour et le taux des opérations principales de 200 points de base chacun à 18.25%, 19.25% et 18.75%, respectivement.²³ Le taux d'escompte a également été augmenté de 200 points de

*Ce profil a bénéficié d'un édition de Nombelelo Nikiwe.

base à 18.75%. Pour garantir l'accessibilité financière, le montant maximum des versements hypothécaires est fixé en fonction des revenus du ménage, le versement mensuel ne devant pas dépasser 35% ou, au maximum, 40% des revenus mensuels.²⁴ La CBE joue un rôle central dans le subventionnement des initiatives de prêt. Cela se fait par le biais de programmes qui fournissent aux institutions financières des subventions basées sur l'octroi de prêts à des secteurs ou des ménages spécifiques à des taux d'intérêt prédéfinis. Ces initiatives comprennent l'initiative de financement hypothécaire pour la classe moyenne, les initiatives du secteur privé industriel, agricole et de la construction, l'initiative du secteur touristique et le programme visant à encourager l'utilisation de véhicules à double carburant. Au 1er septembre 2022, le montant total des prêts utilisés dans le cadre des programmes de prêts bonifiés atteignait 361 milliards E£ (11.6 milliards US\$).²⁵

Il convient de noter que 60% des unités de logement sont informelles et sont financées par des moyens privés tels que l'épargne individuelle, les prêts de la famille et d'amis, et la vente d'actifs,²⁶ avec 40% financés soit par le secteur public soit par le secteur privé. Il faut donc tenir compte du fait que le financement public et privé du logement répond à 40% des besoins de la nation en matière de logement.

Abordabilité

Le taux de pauvreté de l'Égypte s'élevait à 27.9% en 2022, soit une amélioration de 0.7% par rapport à 2021.²⁷ La combinaison de la pandémie et de l'inflation élevée en 2022 et 2023 a probablement contribué à une augmentation des taux de pauvreté.²⁸ Le marché du travail se caractérise par de faibles taux d'emploi et d'activité de la population active, qui touchent particulièrement les jeunes et les femmes.²⁹ En réponse à ces défis, les autorités ont mis en œuvre divers ajustements politiques, notamment en augmentant les taux directeurs et en laissant le taux de change se déprécier de manière significative.³⁰ Des mesures d'atténuation sociale ont également été introduites pour protéger les groupes vulnérables, et la facilité élargie de crédit du FMI devrait apporter un soutien à la stabilité macroéconomique et aux réformes structurelles.³¹

Alors que le taux de chômage en Égypte a légèrement diminué pour atteindre 7.1% au premier trimestre 2023,³² la dette des ménages a atteint 837.42 milliards E£ (27.1 milliards US\$) en juin 2023, soit une augmentation de 10.7% par rapport à juin 2022. Le crédit intérieur a atteint 8 590 milliards E£ (277.9 milliards US\$), soit une augmentation de 27.5% par rapport à juin 2022.³³

Au premier trimestre 2023, le prix moyen demandé pour les appartements a augmenté de 30% par rapport à l'année précédente, tandis que le prix moyen demandé pour les villas a augmenté de 25%. Le prix moyen des loyers des appartements et des villas a augmenté de 24% par rapport à la même période en 2022.³⁴ En 2021, la CBE, sur ordre du président Abdel Fattah Al-Sisi, a mis au point un programme amélioré de financement hypothécaire ciblant les tranches de revenus faibles et moyennes. Le programme prévoit des durées de prêt étendues allant jusqu'à 30 ans, associées à des taux d'intérêt minimaux et simples ne dépassant pas 3%.³⁵

Les logements à bas revenus vont de 194 000 E£ (6 258 US\$) à 310 000 E£ (10 000 US\$) pour les unités entièrement terminées selon le SHMFF. La répartition du parc immobilier égyptien indique qu'environ 44.4% de ce parc immobilier appartient aux résidents et qu'environ 35.7% est loué. Parmi les autres types d'occupation, on compte les dons et les privilèges en nature, qui représentent 14.1%, et les logements publics, qui représentent 5.5%.³⁶ Face à la hausse de l'inflation, des initiatives ont été prises pour rendre les logements plus abordables pour la population égyptienne, notamment en augmentant le salaire minimum. Le Conseil national des salaires a approuvé une augmentation de 11% pour les travailleurs du secteur privé, faisant passer le salaire minimum mensuel de 2 700 E£ (87.38 US\$) à 3 000 E£ (97 US\$) à compter du mois de juillet 2023.³⁷ Le salaire minimum pour les employés du secteur public est désormais de 4 000 E£ (129 US\$).

Offre de logement

Le développement urbain en Égypte relève historiquement du secteur public. Au cours des deux dernières décennies, le secteur privé s'est davantage impliqué, à travers des financements privés et des partenariats stratégiques.³⁸ Le problème de l'offre de logements devient plus évident face à la croissance rapide de la population et de l'urbanisation, et la distribution de la population urbaine en Égypte

présente des déséquilibres prononcés. Alors que le pays compte 219 villes, 96% de la population totale réside sur seulement 6% de la superficie du pays, principalement dans la région du Grand Caire, à Alexandrie et dans le Delta.³⁹ Selon le ministère du logement, des services publics et des communautés urbaines (MHUUC), au moins 600 000 nouveaux logements sont nécessaires chaque année pour remédier à la pénurie.⁴⁰ Le Social Housing and Mortgage Finance Fund, qui dispose d'un budget de 49.2 milliards E£ (1.58 milliard US\$) pour l'exercice 2023/24 et a construit 649 000 unités, est un acteur essentiel. Ce résultat a été obtenu grâce à un partenariat entre le secteur privé (48.9%), le secteur public (32%) et les secteurs professionnels (20.1%).⁴¹ Le SHMFF vise à construire des unités de logement adéquates, sûres et dotées de tous les services nécessaires dans des lieux situés à moins de 60 minutes des centres d'activité et des commodités, avec un accès à des moyens de transport sûrs et fiables.⁴²

La plupart des ménages ont accès aux infrastructures de base, 97% des familles étant raccordées au réseau public d'eau et 90% au réseau d'égouts.⁴³ L'unité de développement des bidonvilles cherche à réduire les implantations informelles au Caire, en relogant les habitants dans des zones plus sûres afin d'améliorer l'accès aux services de base et la qualité de vie. En mars 2023, 140 familles avaient été relogées, et environ 40 000 unités de logement et environ 10 milliards E£ (0.32 milliards US\$) avaient été alloués.⁴⁴ En outre, 4 940 logements alternatifs sont en cours de création à Sohag.⁴⁵

Malgré la flambée des coûts des matériaux de construction et de l'inflation, le secteur de l'immobilier en Égypte a connu une croissance substantielle, avec une augmentation des livraisons de projets et des prix de l'immobilier en 2023. Cette trajectoire ascendante a été influencée par la dévaluation de la livre égyptienne, qui a eu un impact sur les coûts de construction et la rentabilité des promoteurs.⁴⁶ Le prix des tôles de toiture en acier a atteint le prix de 395 E£ (12.78 US\$) par mètre carré, et le prix de vente moyen des sacs de ciment (par 50kg) a atteint 88 E£ (2.85 US\$) en 2023.⁴⁷ En conséquence, les entrepreneurs ont dû augmenter leurs coûts de main-d'œuvre à 125 E£ (4 US\$) par mètre carré.

En décembre 2022, le Fonds de développement urbain égyptien s'est lancé dans une initiative de logement urbain évaluée à 600 milliards E£ (20.11 milliards US\$). Cette initiative prévoit la construction de 230 zones urbaines dans les capitales des gouvernorats et les villes importantes, couvrant plus de 5 844ha au cours des cinq prochaines années. Sur ce total, 35 zones couvrant 708ha sont destinées à un développement immédiat, 60 zones couvrant 1 052ha sont prioritaires, et les 135 sites restants couvrant 4 107ha sont programmés pour un développement ultérieur.⁴⁸

Marchés immobiliers

L'industrie de la construction en Égypte devrait atteindre une valeur de 535 milliards E£ (17.31 milliards US\$) d'ici la fin 2023, soit un taux de croissance de 8.9%.⁴⁹ Avec un taux de croissance annuel de 7.34% sur la période 2023/28, le secteur de la construction résidentielle devrait atteindre une valeur de 741.6 milliards E£ (24.90 milliards US\$) d'ici 2028.⁵⁰ Cette croissance s'est traduite par une augmentation des opportunités d'emploi, au profit des jeunes égyptiens peu éduqués. Le secteur de la construction a connu une augmentation du pourcentage de travailleurs employés qui atteindra 13.8% en 2022. Les travailleurs du secteur de la construction reçoivent notamment de meilleurs salaires que les autres travailleurs du pays, avec une moyenne de 4 356 E£ (141 US\$) par mois.⁵¹ Le secteur de l'immobilier joue un rôle crucial, représentant 16.2% du PIB de l'Égypte.⁵²

Le budget national pour 2023/24 prévoit une augmentation des dépenses sociales à 529.7 milliards E£ (17.14 milliards US\$), dont 10.2 milliards E£ (0.33 milliard US\$) alloués au logement à bas prix.⁵³

Afin de rationaliser l'enregistrement des biens immobiliers, une nouvelle loi a été introduite qui détache la taxe d'accise sur les biens immobiliers, imposée aux vendeurs lors de la vente, du processus d'enregistrement des biens immobiliers. L'enregistrement des biens immobiliers prend jusqu'à 37 jours, dont 30 jours pour l'enregistrement et sept jours pour le traitement des plaintes. Malgré ces efforts, un nombre important de propriétés dans le pays (plus de 90%) ne sont toujours pas enregistrées et reposent sur des contrats coutumiers.⁵⁴

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

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)

88 E£ (2.85 US\$)



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

250 E£ (8.09 US\$)



Prix des tôles ondulées en acier par mètre carré

395 E£ (12.78 US\$)



Prix des tuiles de toiture (par mètre carré)

100 E£ (3.24 US\$)



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

432 000 E£ (13 981 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.

Politique et législation

La loi 230 de 1996, qui régit la propriété de biens immobiliers par des étrangers en Égypte, a été modifiée pour tirer parti de la croissance du secteur immobilier. L'amendement de 2023 permet aux étrangers de posséder des biens immobiliers sans restriction quant au nombre, sous réserve d'un paiement en devises⁵⁵ à des banques entièrement détenues par l'État, conformément à la réglementation de la Banque centrale égyptienne. L'article 6 de la loi 26 de 1975 limitait les demandes de citoyenneté par le biais de l'achat de biens immobiliers aux seules unités proposées par le gouvernement ou les promoteurs publics.⁵⁶ Le dernier amendement a supprimé cette restriction pour inclure les achats de biens immobiliers auprès de promoteurs privés.⁵⁷ Le seuil du prix minimum pour l'acquisition de la nationalité égyptienne par le biais de l'achat de biens immobiliers est régi par le décret du Premier ministre N°876 de 2023, qui fixe une valeur minimale de 9 270 347 E£ (300 000 US\$). Enfin, la loi 9 de 2022 a été promulguée pour faciliter l'enregistrement des biens immobiliers et simplifier le processus.⁵⁸ Cet amendement encourage les propriétaires à enregistrer leurs biens afin de prévenir les litiges.⁵⁹

Opportunités

La vision du pays pour 2030 vise à établir près de 40 villes de quatrième génération,⁶⁰ qui réduiront la pression sur les villes existantes. En raison de l'infrastructure technologique nécessaire, les initiatives intelligentes entraînent généralement des coûts supérieurs de 5 à 7%. La stratégie décrite par le MHUUC pour les nouvelles villes vise à attirer dans un premier temps des services et des entreprises,⁶¹ et donc de nouveaux résidents. Ces nouvelles villes durables accueilleront 14 millions de citoyens et créeront six millions d'emplois.⁶²

Alors que l'Égypte est aux prises avec les effets du changement climatique, notamment les vagues de chaleur prolongées, les sécheresses, la diminution des précipitations et la détérioration de la qualité de l'air, il est devenu impératif d'intégrer des solutions climatiques dans les initiatives de développement. Le programme national de logement social de l'Égypte, désormais connu sous le nom de « Logement pour tous les Égyptiens », a un double objectif. Il vise non seulement à fournir des logements abordables aux familles à faibles revenus, à favoriser la stabilité et à lutter contre la pauvreté, mais aussi à s'attaquer au problème croissant du changement climatique grâce à des méthodes de construction respectueuses de l'environnement et efficaces sur le plan énergétique.⁶³ 401 769 ménages ont bénéficié de ce programme. Environ 24% de ces ménages sont dirigés par des femmes et 49% appartiennent aux 20% les plus pauvres en termes de revenus.⁶⁴

Le ministère de la planification et du développement économique cherche à investir 294 milliards E£ (9.51 milliards US\$) dans le logement, l'eau et l'assainissement, dont 157.9 milliards E£ (5.1 milliards US\$), soit 53.7%, dans l'immobilier.⁶⁵ Dans ce cadre, des amendements législatifs seraient nécessaires pour faciliter la création de fonds d'investissement immobilier, promettant des rendements entre 5 et 10%.⁶⁶ Ces fonds catalyseraient les investissements dans divers secteurs, de l'éducation et du commerce à la santé, favorisant ainsi un environnement propice aux exportations de biens immobiliers.

Sites web

Banque centrale d'Égypte : www.cbe.org.eg

Egypt Today: www.egypttoday.com

Ahram Online: www.english.ahram.org.eg

CEIC Data: info.ceicdata.com

Service d'information de l'État: www.sis.gov.eg

ZAWYA: <https://www.zawya.com/en/mena>

Disponibilité des données sur le financement du logement

La BCE est la principale source de données macroéconomiques, notamment sur le PIB, les investissements et les politiques monétaires. Elle publie également des rapports sur l'inflation, les prêts, les intérêts et les taux de change. Le MHUUC fournit des informations sur les prix des matériaux de construction par le biais de ses bulletins d'information, tandis que le ministère des finances est chargé des données du secteur budgétaire et publie des bulletins mensuels. Des informations sur les prêts hypothécaires et la microfinance sont disponibles sur le site principal de l'Autorité de régulation financière. En outre, le Social Housing and Mortgage Finance Fund (SHMFF) publie également des données relatives aux prêts hypothécaires et à leurs différents fournisseurs, ainsi que des informations sur le logement social. Aqarmap, un guide mondial de l'immobilier, fournit des analyses dérivées de données recueillies dans les centres urbains, offrant un aperçu des prix de l'immobilier, y compris les terrains et les logements. Cependant, certaines données ne sont pas comptabilisées, notamment les subventions non liées au logement, le nombre total de propriétés résidentielles ayant un titre de propriété, le nombre annuel de logements achevés et le nombre de propriétés résidentielles soumises à l'impôt foncier dans les principaux centres urbains.

Exemple d'innovation : Un logement pour tous les Égyptiens et l'initiative « Green Affordable Housing » (logement abordable écologique)

Afin de fournir des logements convenables aux citoyens, le président Al-Sisi a lancé l'initiative *Housing for All Egyptians (Logement pour tous les Égyptiens)* en 2020, bénéficiant d'un soutien de 100 milliards E£ (3,23 milliards US\$) de la part de la Banque centrale d'Égypte. Cette initiative vise à construire 500 000 unités de logement dans les grandes villes et les capitales provinciales. Le projet présente une approche unique selon laquelle les citoyens ne paient que pour l'unité de logement, y compris les services publics, sans avoir à payer de charges foncières. En 2021, le gouvernement a annoncé des unités de logement de 70 à 90m² dans le cadre de cette initiative, proposées à prix coûtant avec des prêts assortis d'un taux d'intérêt dégressif sur une période de remboursement de 30 ans. Des unités plus grandes, de 100 à 120m², étaient disponibles pour les personnes dont les revenus mensuels étaient compris entre 6 000 E£ (194 US\$) et 14 000 E£ (453 US\$).

Dans le prolongement de cette initiative, le SHMFF a collaboré avec la Banque mondiale et le Centre national de recherche sur le logement et la construction pour lancer l'initiative « Green Affordable Housing » qui vise à créer des unités de logement social plus durables et plus efficaces sur le plan énergétique, contribuant à la réduction de l'empreinte carbone, en construisant 278 nouvelles unités vertes qui seront certifiées par le Green Pyramid Rating System for social housing (GPRS), qui est un outil d'évaluation. La construction d'unités vertes sera achevée d'ici la fin 2024 dans quatre nouvelles villes et gouvernorats, à savoir : Capital Gardens, New Obour, New Aswan, et 10th of Ramadan, en utilisant uniquement des matériaux de construction écologiques et en proposant aux bénéficiaires des méthodes de financement subventionnées afin d'acquérir ces unités.⁶⁷ Le GPRS fait partie du programme de financement du logement social et constitue la première initiative de logement social écologique dans la région. Il vise à construire 25 000 unités et à adopter des pratiques respectueuses de l'environnement dans toutes les phases du processus de construction d'ici 2026, dont 7 000 sont déjà achevées.

¹ State Information Service (2023). Egypt's population hit 104.395: CAPMAS. 4 January 2023.

² Ibid.

³ Banque Mondiale. (2023). GDP (constant LCU) – Egypt, Arab Rep. World Bank Data.

⁴ Writer, S. (2023). IMF cuts Egypt's GDP growth forecast for FY 2023/24 to 4.1%. ZAWYA.

⁵ Central Bank of Egypt (2023). MPC decided to keep key policy rates unchanged. MPC Press Release 22 June 2023.

⁶ CEIC. Egypt Real GDP Growth. CEIC Data. <https://www.ceicdata.com/en/indicator/egypt/real-gdp-growth> (Consulté le 21 septembre 2023).

⁷ Reuters (2023). Egypt's août headline inflation jumped to record 37.4%. 10 septembre 2023.

⁸ CBE (2023). Headline and core inflation – May 2023. Central Bank of Egypt. https://www.cbe.org.eg/-/media/project/cbe/listing/publication/2023/may/in_may_2023_en.pdf (Consulté le 16 août 2023). Pg. 1.

⁹ Central Intelligence Agency (2023). CIA World Factbook. <https://shorturl.at/hwHM7> (Consulté le 29 septembre 2023).

¹⁰ Salama, A.M. (2021). Egypt's Housing Crises: The Shaping of Urban Space par Yahia Shawkat. The Middle East Journal 75, no. 2. Pgs. 326–328.

¹¹ Kawach, N. (2022). Egypt needs 600,000 new houses every year. ZAWYA.

¹² Shawkat, Y. (2020). Egypt's Housing Crisis: The Shaping of Urban Space. American University in Cairo Press, 1 November 2020. Pg. 197.

¹³ Mounir, H. (2023). Why did Egypt's inflation increase during June 2023? ZAWYA.

¹⁴ Voir les rapports trimestriels de l'Autorité de régulation financière: <https://shorturl.at/bvxlZ> (Consulté le 1 octobre 2023).

¹⁵ Ezzeldin, I. (2023). Urbanism in Egypt under threat amid impacts of climate change. The Tahrir Institute for Middle East Policy. Pg. 2.

¹⁶ Central Bank of Egypt (2022). Financial Inclusion Strategy (2022–2025). Pg. 5.

¹⁷ SHMFF (2023). Mortgage entities, lenders. SHMFF portal. <https://www.shmff.gov.eg/wps/portal/!MFF/MortgageFund/mortgage-entities/> (Consulté le 6 août 2023).

¹⁸ Correspondance par courriel avec Reem Hossam, Fonds de financement du logement social et des prêts hypothécaires, 27 septembre 2023.

¹⁹ Ibid.

²⁰ SHMFF (2023) Mortgage benefits. SHMFF Portal.

²¹ Voir Note 19.

²² Alashray, E and Ehab, Y. (2023). Egypt's central bank keeps key interest rates unchanged. Reuters.

²³ Global Property Guide (2023). Egypt residential real estate market analysis 2023. Global Property Guide.

²⁴ SHMFF (2023) Mortgage benefits. Social Housing and Mortgage Finance Fund Portal.

²⁵ International Monetary Fund. (2023). IMF Country Report No. 23/2. Pg. 81.

²⁶ Voir Note 2. Pg. 51.

²⁷ Galal, S. (2022). Poverty headcount ratio in Egypt 2018–2023. Statista.

²⁸ Banque Mondiale. (2023) Arab Republic of Egypt MPO. Pg. 1.

²⁹ UNICEF Egypt (2023) Youth Unemployment in Egypt. UNICEF Egypt Country Office. Pgs. 1–3.

³⁰ Werr, P. (2023) Analysis: Pressure builds on Egypt to devalue currency further. Reuters.

³¹ Banque Mondiale. (2023). Arab Republic of Egypt. World Bank Document. <https://shorturl.app/M8TU8P> (Consulté le 6 août 2023). Pg. 1.

³² Atallah, M.S. (2023). Egypt's unemployment rate at 7.1% in Q1/2023. ZAWYA.

³³ CEIC. (2023). Egypt household debt% of GDP; 2002–2023. CEIC.

³⁴ Werr, P. (2023). Market watch: Egypt's real estate sector witnesses steady momentum.

³⁵ Mounir, H. (2023). Egypt: 22 banks offer \$1.75BLN in mortgage finance for low-income housing in February 2023. ZAWYA. Pg. 1.

³⁶ Delmendo, L.C. (2023). Egypt residential real estate market analysis 2023. Global Property Market Guide.

³⁷ Ahram Online. (2023). Egypt raises minimum wage for private sector workers by 11%. 20 June 2023.

³⁸ Adly, A. (2023) Crowding Egypt's private sector in, not out. Carnegie Middle East Center.

³⁹ ONU-Habitat (2023). For a Better Urban Future. United Nations Human Settlements Programme. Pg. 4.

⁴⁰ Kawach, N. (2022). Egypt needs 600,000 new houses every year. ZAWYA.

⁴¹ Mahmoud, Y. (2023). Market Watch. Invest-gate.

⁴² Correspondance par courriel avec Reem Hossam, Fonds de financement du logement social et des prêts hypothécaires, 27 septembre 2023.

⁴³ Voir Note 2. Pg. 44.

⁴⁴ Egypt Independent. (2023). Egypt demolishes largest shanty area within Old Cairo Neighbourhood.

⁴⁵ Mordor Intelligence. (2023). Egypt residential construction market size & share analysis – trends and forecasts (2023 – 2028). Pg. 2.

⁴⁶ Khatib, H. (2023). Rising demand for ownership to shape Egypt's real estate future. Middle East Economy.

⁴⁷ Ministère du Logement, des Services publics et des Communautés urbaines. (2023). Building materials price bulletin.

⁴⁸ Mordor Intelligence. (2023). Egypt residential construction market size & share analysis – growth trends and forecasts (2023 – 2028).

⁴⁹ Netherlands Institute of International Relations. (2023) Power and potential: The economics of Egyptian construction and ICT. Pg. 4.

⁵⁰ Mordor Intelligence. (2023). Egypt residential construction market size & share analysis – growth trends and forecasts (2023 – 2028).

⁵¹ Voir Note 49. Pg. 5.

⁵² Heraiba, N. (2023). Homes or real estate? imbalances in the housing sector in Egypt. The American University in Cairo. School of Business.

⁵³ Essam El-Din, G. (2023). Egypt Parliament to discuss FY 2023/24 'flexible' budget and development plan on Sunday. Ahram Online.

⁵⁴ Ule, C. (2023) Registration of real estate and property in Egypt. MidEast Law.

⁵⁵ Mahdy, M. (2023). Transformative reforms in Egypt's economic legislation. Andersen. 25 May 2023.

⁵⁶ State Information Service (2023). Egyptian Cabinet drafts amendment to law regulating foreigners' real estate ownership. 7 July 2023.

⁵⁷ Citizenship Rights in Africa Initiative. (2023). Egypt: House of Representatives approves new amendment to citizenship law.

⁵⁸ Ule, C. (2023). Registration of real estate and property in Egypt. MidEast Law.

⁵⁹ Ibrahim, E. (2023). The Real Estate Sector 2022 report: Key Decisions & Laws: Invest-Gate.

⁶⁰ Al-Aees, S. (2022). Egypt: After COP27, property developers seek to incorporate green building standards in their projects. ZAWYA.

⁶¹ American Chamber of Commerce in Egypt (2022). Sustainable cities. AmCham Egypt.

⁶² Invest-Gate (2022). 4th generation cities: Egypt's Urbanization Dream Towards Achieving Sustainable Development.

⁶³ Banque Mondiale. (2022). Egypt's green social housing supports climate efforts and improves quality of life for Citizens.

⁶⁴ Hteit, R. (2023). Social Housing Finance Program aims to provide affordable housing for low- and middle-income Egyptians. Pathfinders. 3 June 2023.

⁶⁵ ZAWYA (2022). Egypt's FY 2022/2023 plan targets over \$15BLN investment in urban development. 26 août 2023. Pg. 1.

⁶⁶ Daily News Egypt (2023). Property developers discuss main obstacles that impede establishment of real estate funds in Egypt. 21 June 2023. Pg. 2.

⁶⁷ Correspondance par courriel avec Reem Hossam, Fonds de financement du logement social et des prêts hypothécaires, 27 septembre 2023.