

# Érythrée

Dr. Moses M. Muthinja\*



## Vue d'ensemble

Située dans la Corne de l'Afrique, l'Érythrée possède un vaste littoral le long de la mer Rouge, bordé par Djibouti au sud-est, le Soudan à l'ouest et l'Éthiopie au sud. La Corne de l'Afrique est caractérisée par des pressions démographiques, économiques, politiques et environnementales qui aggravent les conflits et l'instabilité au sein des pays et entre eux.<sup>1</sup> L'Érythrée a connu plus de trois décennies de conflit avec l'Éthiopie voisine, ce qui a entraîné des dégâts importants dans la plupart des centres urbains du pays.<sup>2</sup> Par conséquent, Habitat World Map établit un lien entre la pénurie aiguë de logements et le conflit qui a déclenché la migration des populations des zones urbaines vers les zones rurales. L'Érythrée a signé un traité de paix avec l'Éthiopie en 2018, et les deux pays ont également signé un accord de coopération tripartite avec la Somalie la même année.<sup>3</sup>

L'Érythrée n'a pas effectué de recensement de la population à ce jour. Par conséquent, presque toutes les données démographiques disponibles sont basées sur des estimations et des projections.<sup>4</sup> La Banque mondiale estime que le pays a une population de 3,68 millions d'habitants et un taux de croissance démographique annuel de 1,74%. L'Érythrée est classée 176e sur 191 pays selon l'indice de développement humain. Une grande partie de la population quitte ou fuit le pays pour des raisons économiques, sociales, politiques et éducatives.<sup>5</sup> On estime que les migrants représentent 12% de la population totale<sup>6</sup> tandis qu'environ 507 300 réfugiés érythréens ont été enregistrés dans le monde en 2018.<sup>7</sup>

On estime que près des deux tiers de la population résident dans les zones rurales et dépendent de l'agriculture pluviale et du pastoralisme.<sup>8</sup> Le secteur agricole représentant environ un tiers de l'économie,<sup>9</sup> la dépendance à l'égard de l'agriculture pluviale a exposé le pays à une croissance économique volatile et aux risques liés au changement climatique, tels que les famines et les sécheresses. Le secteur minier représente environ 20% de l'économie et la grande majorité des exportations et des investissements directs étrangers.<sup>10</sup> Les entrées d'investissements directs étrangers (IDE) ont augmenté, passant de 49,3 millions US\$ en 2015 à 73,8 millions US\$ en 2021.<sup>11</sup> Toutefois, les sanctions unilatérales imposées à l'Érythrée par le gouvernement américain en 2021 risquent d'avoir un impact sur cette situation.<sup>12</sup> Selon les Nations unies, le secteur manufacturier recèle un potentiel important pour favoriser l'industrialisation et diversifier l'économie.<sup>13</sup> Le gouvernement érythréen achève la construction du parc industriel de Massawa dans le cadre de ses efforts visant à attirer les investissements nationaux et étrangers et à réduire la dépendance du pays à l'égard de l'agriculture.<sup>14</sup>

La Banque Africaine de Développement (BAD) observe que le taux de croissance de l'économie s'est contracté, passant de 2,5% en 2021 à 2,3% en 2022. Cette situation est largement attribuée à l'impact du conflit entre la Russie et l'Ukraine, aux effets persistants de la COVID-19 et aux chocs climatiques.<sup>15</sup> La marge de manœuvre budgétaire du pays est

## CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Asmara
Taux de change (1er juillet 2023): 1 USD = [a] 1 PPP\$ = (2020) [b]	15.00 Nakfa (ERN) 5.93 Nakfa (ERN)
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 Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2002) [c] Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2021) [b] Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2021) [b] Coefficient de Gini Classement pays IDH (2021) [c]   Score pays de l'IDH (2021) [c]	3 684 032   1 570 319 1.74%   3.26% n/d 46.7% 8.0% 70% n/d 176   0.49
PIB par habitant (\$US courants) (2017) [b] PIB (\$US courants) (2017) [b] Taux de croissance du PIB (2017) [b] Taux d'inflation (2019) [b] Taux d'intérêt emprunteur Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement	514 US\$ 3 860 million US\$ 8.70% 9.0% n/d n/a
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) Taux hypothécaire résidentiel en vigueur (2021) [d]   Durée (2021) [e] LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2021) Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels (2020) [d] Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement Nombre de prêts de microfinance en cours (2016) [g] Valeur des prêts de microfinance (USD) Nombre de prestataires de microfinance (2016) [g]	n/d n/d 10%   20 années n/d n/d 1 n/d 36 428 n/d 2
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété 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 (2020) [d] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine (2021) [d] Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère (2019) [f] Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [h] Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [h] Délai d'enregistrement de la propriété (jours)   Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [h] Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [h]	n/d n/d n/d 296 296 ERN 30m <sup>2</sup> 2 125 ERN 489 ERN (32.60 US\$) Papier 189 78 days   9.0% 6.5

NB: Les chiffres sont pour 2023 sauf indication contraire.

- [a] Xe.com
- [b] World Bank World Development Indicators
- [c] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)
- [d] Housing and Commerce Bank of Eritrea
- [e] Eritrean Development and Investment Bank (EDIB)
- [f] Expatistan.com
- [g] Habte, Amine Teclay. Phd thesis, 2016. University of the Western Cape.
- [h] World Bank Ease of Doing Business Indicators

considérablement réduite malgré la diminution du ratio de la dette publique par rapport au PIB, qui passera de 202,5% en 2017<sup>16</sup> à 164,7% en 2022.<sup>17</sup> Les efforts d'assainissement budgétaire déployés par le gouvernement érythréen comprennent la mise en œuvre du système de gestion de la dette et d'analyse financière dans le cadre du projet de gestion des finances publiques et de développement des capacités statistiques de la BAD.<sup>18</sup>

Les perspectives économiques 2023 de la BAD pour le pays prévoient une croissance du PIB de 2,6% en 2023 et de 3,1% en 2024, en grande partie due à la hausse mondiale des prix des métaux.<sup>19</sup> Malgré ces projections, la BAD prévoit que la croissance

\*Le profil 2022 de l'Érythrée a été mis à jour pour 2023 par David Chiwetu, mais les données récentes pour l'Érythrée sont rares.

économique dépendra de l'impact du changement climatique et du conflit entre la Russie et l'Ukraine. L'Érythrée est exposée à diverses catastrophes naturelles, telles que les sécheresses, les invasions de criquets, les inondations et les éruptions volcaniques. Le pays a connu El Niño de 2008 à 2021, avec cinq grandes sécheresses qui ont récemment touché plus de 3,3 millions d'habitants.<sup>20</sup> Selon l'Organisation météorologique mondiale (OMM), la Corne de l'Afrique devrait connaître pour la cinquième fois consécutive une saison des pluies insuffisante, ce qui aggravera l'impact de la sécheresse qui sévit dans la région depuis près de 40 ans.<sup>21</sup>

Le gouvernement de l'État d'Érythrée et les Nations unies ont lancé un cadre quinquennal de coopération pour le développement (2022-2026) afin de favoriser la mise en œuvre des priorités nationales du gouvernement et de l'Agenda 2030 pour le développement durable.<sup>22</sup> En outre, l'Érythrée vise à atteindre les ODD et l'Agenda 2063 grâce aux « six principes fondamentaux du gouvernement : l'unité nationale, la participation active du public, l'élément humain, le lien entre les luttes nationales et sociales, l'autosuffisance et une relation forte entre le peuple et les dirigeants ».<sup>23</sup>

### Accès au financement

L'Érythrée doit encore développer et rendre opérationnelle une stratégie nationale d'inclusion financière. Cela peut être partiellement attribué au manque de données sur l'inclusion financière mesurant l'accès et l'utilisation des services financiers dans le pays. La majorité de la population érythréenne étant rurale, l'accès au financement est limité puisque le pays possède le marché des télécommunications le moins développé et les taux de pénétration de la téléphonie mobile les plus bas d'Afrique.<sup>24</sup> Pour remédier à cette situation, le gouvernement érythréen met en place M-Nakfa, un système de paiement mobile qui devrait transformer le secteur financier du pays.<sup>25</sup> La forte dépendance à l'égard de l'agriculture de subsistance rend l'accès au financement difficile en raison de l'absence de garanties appropriées pour assurer les prêts. Des études antérieures suggèrent que les marchés du crédit du pays sont marqués par des exigences très élevées en matière de garantie des prêts, une méfiance mutuelle et des politiques de crédit rigides qui entravent globalement l'accès au financement.<sup>26</sup>

Le secteur des services financiers en Érythrée est petit et reste dominé par trois banques commerciales (Commercial Bank of Eritrea, Eritrean Investment and Development Bank and Housing, et Commercial Bank of Eritrea). Le secteur bancaire est réglementé par la Banque d'Érythrée, la banque centrale du pays.<sup>27</sup> Notamment, deux des trois banques commerciales appartiennent à l'État, tandis que la troisième est détenue par le parti politique au pouvoir. En 2017, les actifs du secteur bancaire du pays ne représentaient que 18,4% du PIB.<sup>28</sup> Alors que les pays voisins tels que le Kenya et Djibouti disposent de secteurs bancaires commerciaux privés dynamiques, en Érythrée, le secteur bancaire est entièrement contrôlé par l'État et l'accès à la banque numérique est limité, voire inexistant. En l'absence de libéralisation du secteur bancaire, l'accès au crédit est fortement limité, le pays étant classé 186<sup>e</sup> sur 190 économies en termes de facilité d'obtention de crédit.<sup>29</sup>

Avec seulement deux organisations principales de microfinance (le Southern Zone Saving and Credit Scheme et le Saving and Micro Credit Program), le secteur de la microfinance en Érythrée est largement sous-développé, prenant la forme de clubs d'épargne et de crédit rotatifs qui facturent généralement des taux d'intérêt élevés.<sup>30</sup> On estime que les prêteurs qui s'adressent principalement à la population rurale pratiquent des taux annuels compris entre 70 et 600%.<sup>31</sup> En outre, les femmes (en particulier les femmes mariées) se voient parfois refuser le crédit en raison de pratiques religieuses et culturelles.<sup>32</sup>

Les taux d'intérêt hypothécaires en Érythrée sont en moyenne de 10% par an.<sup>33</sup> Si ce taux peut sembler abordable au regard des normes africaines ou régionales, les taux élevés de pauvreté, associés à la nécessité d'une garantie de prêt, constituent un obstacle majeur à l'obtention d'un prêt immobilier.<sup>34</sup> Le secteur bancaire a été jugé faible en ce qui concerne le cadre réglementaire international de Bâle III, ce qui le rend plus vulnérable aux chocs extérieurs mondiaux tels que la COVID-19.<sup>35</sup> En outre, le secteur des services financiers n'a qu'une présence numérique minimale, ce qui signifie que la plupart des informations sur le secteur doivent être glanées auprès de sources tierces. Contrairement à de nombreux pays, l'Érythrée ne semble pas disposer de bureaux de référence en matière de crédit, de services de souscription ou de marchés obligataires.

### Abordabilité

Les taux élevés de pauvreté et de chômage risquent de nuire considérablement à l'accessibilité financière des logements en Érythrée, bien que l'absence de sources de données crédibles dans le pays rende difficile la détermination d'un taux de pauvreté précis.<sup>36</sup> En Érythrée, les ménages dirigés par des femmes sont généralement les plus pauvres et les plus vulnérables, et n'ont pas accès au capital.<sup>37</sup> Selon les estimations disponibles, l'emploi vulnérable s'élève à 57,4%.<sup>38</sup>

Le taux de chômage national est de 3,5%.<sup>39</sup> La population érythréenne se compose essentiellement d'agriculteurs ruraux pratiquant une agriculture de subsistance et disposant de faibles revenus. Le secteur agricole représente 80% des possibilités d'emploi.<sup>40</sup> Bien que l'agriculture soit un important pourvoyeur d'emplois, il n'existe aucune preuve d'une agriculture commerciale à grande échelle. Cela suggère que ces emplois se situent dans l'agriculture informelle de subsistance, loin des grands centres urbains. L'économie informelle représentait 31,5% de l'emploi dans le pays en 2022 et 36,6% du PIB en 2019.

Étant donné que le salaire mensuel moyen après impôt est estimé à 11 595 Nkf (773 US\$)<sup>41</sup> en Érythrée, il peut être difficile pour les citoyens de louer ou d'acheter un logement. La location d'un appartement d'une chambre à coucher dans le centre-ville d'Asmara coûte 7 125 Nkf (475 US\$) et 6 000 Nkf (400 US\$) pour une maison similaire située à l'écart du centre-ville. En outre, les données obtenues par Numbeo montrent que la location d'une maison de trois chambres à coucher dans le quartier central des affaires d'Asmara coûterait 10 875 Nkf (725 US\$) et 9 750 Nkf (650 US\$) à l'extérieur du centre-ville.<sup>42</sup> Ces chiffres sont proches ou supérieurs à 50% du revenu moyen et la location commerciale est donc inaccessible pour la plupart des Érythréens. Selon Numbeo, le prix au mètre carré pour l'achat d'un appartement dans le centre-ville est de 15 750 Nkf (1 050 US\$), contre 15 450 Nkf (1 030 US\$) en dehors du centre-ville. Il est difficile d'estimer le coût d'achat d'un terrain en Érythrée, car tous les terrains appartiennent à l'État.

On estime que 60% de la population érythréenne est en âge de travailler; de ce fait le pays dispose d'une capacité d'offre de main-d'œuvre de 77,5%.<sup>43</sup> Selon le droit du travail érythréen, un contrat de travail peut être conclu par toute personne âgée de 14 ans ou plus.<sup>44</sup> Une grande partie de la population étant jeune et travaillant dans le secteur informel, les revenus sont incertains et les engagements hypothécaires ne peuvent être garantis. L'inflation a atteint 7,5% en 2022, contre 4,5% en 2021, en raison de la hausse des prix de l'énergie et des denrées alimentaires.<sup>45</sup> Cela risque d'exercer une pression sur la capacité des ménages à répondre de manière adéquate à tous leurs besoins en matière de dépenses.

### Offre de logement

Les centres urbains de l'Érythrée ont été affectés par 30 années de guerre, ce qui constitue un obstacle important au logement et au développement urbain. Selon les Nations unies, l'Érythrée n'a pas encore élaboré de politiques et de plans en matière d'établissements humains.<sup>46</sup> Le manque de données sur la demande est un problème important qui risque de limiter la capacité du gouvernement à prendre des décisions politiques fondées sur des données probantes. Des itérations régulières d'enquêtes auprès des ménages et de recensements de la population seront essentielles pour mieux comprendre les besoins de la population en matière de logement.

Selon la Banque africaine de développement, le projet de politique énergétique nationale de l'Érythrée de 2018 vise à augmenter le taux d'électrification dans tout le pays et à fournir 20% de la demande d'électricité grâce à des sources d'énergie renouvelables d'ici à 2030. Le gouvernement érythréen a lancé un projet visant à fournir une énergie moderne, abordable et durable aux villages et villes rurales d'Areza et de Maidma, dans la région de Debub, qui étaient auparavant hors réseau.<sup>47</sup> L'Érythrée a fait des efforts considérables pour fournir des installations sanitaires hygiéniques et abordables, ainsi que des progrès notables dans le domaine de l'eau, de l'assainissement et de l'hygiène (WASH) : le Programme des Nations unies pour le développement (PNUD) a observé une réduction de la défécation à l'air libre, qui est passée de 90% en 2010 à 40% en 2019.<sup>48</sup>

Le gouvernement semble faire des efforts pour développer des logements abordables, mais rien ne permet de confirmer les informations diffusées par les médias en ligne. En 2019, des rapports indiquaient que l'Érythrée construisait

## PRIX DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ET INFLATION DES COÛTS DE CONSTRUCTION – ÉRYTHRÉE

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)

**489 Nkf (32.60 US\$)**



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

n/d



Prix des tôles ondulées en acier par mètre carré

n/d



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

**296 296 Nkf (19 753 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.

50 000 unités à livrer dans les trois ans, mais rien n'indique que ces unités aient été livrées ou même que la construction ait commencé.<sup>49</sup> Selon ONU-Habitat, les taux d'urbanisation en Érythrée sont assez faibles et la plupart des villes sont petites avec des services limités par rapport à d'autres pays africains où « l'urbanisation de la pauvreté » est élevée.<sup>50</sup> Il n'est donc pas certain que les 50 000 unités soient entièrement occupées à l'achèvement des travaux. Néanmoins, étant donné le grand nombre de membres de la diaspora, ceux-ci peuvent revenir ou investir dans une maison à un rythme beaucoup plus rapide une fois que les logements sont disponibles.

Le manque de possibilités d'emploi dans les zones urbaines, associé à la dispersion de la majorité de la population dans la diaspora, a contribué à la faiblesse de la demande et de l'offre de logements. En effet, la majorité de la population vivant dans les zones rurales, les logements sont en grande partie traditionnels, construits avec des matériaux locaux tels que la boue, le bois et l'herbe. Le risque de déforestation s'en trouve accru, ce qui aggrave encore les problèmes environnementaux. Une faible urbanisation signifie qu'il y a moins d'établissements informels dans les zones urbaines. Néanmoins, les quelques bidonvilles des zones urbaines sont connus pour leur surpeuplement, leur manque d'équipements sociaux de base et leur taux de pauvreté élevé.<sup>51</sup> L'Érythrée ne dispose pas d'une stratégie nationale d'amélioration des bidonvilles et aucun projet d'amélioration des bidonvilles parrainé par le gouvernement n'a été mis en œuvre depuis de nombreuses années. Les coûts de construction de la main-d'œuvre sont modestes, les ouvriers du bâtiment gagnant en moyenne 1 730 à 11 700 Nkf (115 à 780 US\$).<sup>52</sup>

Depuis des années, l'État d'Érythrée impose des droits et des obligations restrictifs aux Érythréens de la diaspora qui souhaitent obtenir l'autorisation de construire des maisons.<sup>53</sup> D'une manière générale, pour beaucoup, posséder une maison dans son pays d'origine est culturellement valorisé et évoque des souvenirs de foyer, de citoyenneté et un sentiment d'appartenance.<sup>54</sup> Ainsi, les systèmes mis en place pour empêcher les diasporas de construire des maisons sont utilisés pour contrecarrer les progrès réalisés en matière d'accroissement des ménages et d'infrastructures de logement. L'idée est que l'Érythrée et les gouvernements similaires utilisent le logement comme un outil pour rendre le logement difficile à obtenir pour les non-résidents et donc pour décourager l'émigration.<sup>55</sup> Malgré ces restrictions, de nombreuses maisons en Érythrée sont achetées par des diasporas qui ne vivent pas en permanence dans le pays.

### Marchés immobiliers

L'Érythrée utilise le système du cadastre pour enregistrer les droits des individus à posséder des parcelles de terre et des bâtiments ; il est utilisé pour garantir la sécurité de la propriété des citoyens. Le système de cadastre a été hérité des structures italiennes mises en place sous la domination coloniale de l'Érythrée entre 1890 et 1941.<sup>56</sup> Il existe deux types de régimes fonciers pour le logement, à savoir le régime de la tessa (terre gratuite par droit de naissance dans le village d'origine d'un citoyen) et le régime de la location.<sup>57</sup> Selon le dernier rapport Doing Business de la Banque mondiale, l'enregistrement d'une propriété en Érythrée nécessite 11 procédures sur une période de 78 jours, pour un coût de 9% de la valeur de la propriété.

L'Érythrée est l'un des pays les plus pauvres du monde, avec 53% de la population vivant sous le seuil de pauvreté.<sup>58</sup> Les taux élevés de pauvreté ont des conséquences négatives sur les marchés immobiliers, car les habitants ont de faibles revenus disponibles et un pouvoir d'achat amoindri. Comme les Érythréens qui ont émigré ont un accès plus diversifié aux possibilités d'emploi à l'extérieur du pays, ils représentent la plupart des acheteurs et des propriétaires de logements. Néanmoins, toutes les terres en Érythrée appartiennent à l'État et peuvent être confisquées à tout moment par l'État pour des raisons politiques ou par des acteurs corrompus.<sup>59</sup> Il existe plusieurs agents immobiliers dans le pays, dont la plupart sont des étrangers, ce qui facilite le processus d'achat et de vente de biens immobiliers. Cependant, il existe des preuves de l'ingérence du gouvernement (et du parti au pouvoir) dans les marchés immobiliers en déterminant unilatéralement les loyers à payer par le biais d'approches corrompues et opaques. Par conséquent, les prix de location que les propriétaires peuvent demander sont déterminés par le gouvernement et ne correspondent généralement pas aux prix du marché.<sup>60</sup> En raison de l'ingérence du gouvernement et des autorités politiques, ainsi que de la propriété de l'État sur les marchés de l'immobilier et de la location, les promoteurs immobiliers ne sont pas très incités à investir sur le marché immobilier érythréen.

### Politique et législation

L'avis juridique N°311/1997 prévoit une procédure de réglementation applicable à l'attribution et à l'administration des terres.<sup>61</sup> En outre, l'article 3 de la proclamation foncière N°58/1994 dispose que les terres érythréennes sont la propriété de l'État,<sup>62</sup> tandis que la proclamation N°95/1997 prévoit l'enregistrement des terres et autres biens immobiliers.<sup>63</sup> Proclamation no. 58/1994 cherche à « réformer le système foncier en Érythrée, déterminer les modalités d'expropriation des terres à des fins de développement et de reconstruction nationale, et définir les pouvoirs et les devoirs de la commission foncière ». <sup>64</sup>

Pour soutenir l'Agenda 2030 pour le développement durable, l'Érythrée a signé une série d'accords, de conventions, de protocoles et de cadres régionaux et mondiaux importants.

L'Érythrée a également formulé une série de cadres juridiques et politiques qui renforcent l'égalité des sexes et l'habilitation des femmes à posséder des biens et à faire des affaires. Par exemple, le cadre et le plan d'action national pour l'égalité des sexes 2015-2019, la politique d'égalité des sexes 2000, la proclamation foncière N°58/1994 et la proclamation sur la nationalité N°112/1992 garantissent l'égalité des droits en matière de citoyenneté et de nationalité entre les hommes et les femmes.<sup>65</sup> Afin de garantir l'égalité des droits en matière d'emploi et l'égalité de rémunération pour un travail de valeur égale, la loi sur le travail N°118/2001 a été promulguée ; enfin, la loi N°128/2002 donne aux femmes le droit d'exercer toute activité commerciale et de détenir toute licence sans avoir à demander le consentement de leur mari ou de leur père. Ces lois prévoient l'égalité de statut au moment du mariage et l'égalité d'accès à la terre, y compris la capacité de posséder la terre, ainsi que l'élimination des pratiques discriminatoires en cas de décès ou de divorce. Par conséquent, sauf pour les femmes musulmanes (guidées par la charia), la femme a droit à la moitié des biens matrimoniaux à la mort du

mari, quelle que soit sa contribution à l'acquisition de ces biens.<sup>66</sup> Ces dispositions légales impliquent un effort significatif pour s'attaquer aux goulets d'étranglement culturels qui empêchent les femmes de posséder des biens et/ou d'en hériter en Érythrée. Inversement, rien ne permet d'affirmer que les lois sont respectées lorsqu'il s'agit de pratiques culturelles apparemment bien ancrées.

### Opportunités

L'Érythrée ne semble pas présenter d'opportunités substantielles pour une participation active des investisseurs étrangers, étant donné le contrôle exercé par l'État sur les entreprises privées et l'immobilier. Les États-Unis d'Amérique (USA) considèrent que l'Érythrée n'est pas propice aux investissements américains car, même lorsqu'il existe des opportunités dans les industries extractives/minières, l'État contrôle totalement le secteur privé.<sup>67</sup> Selon le département d'État américain, l'Érythrée est en proie à une myriade de problèmes qui découragent le commerce et l'investissement, tels qu'une alimentation électrique peu fiable, des réglementations complexes et variables en matière d'importation, des liaisons de transport restreintes (routières et aériennes), des installations portuaires insuffisantes, des contrôles sur le rapatriement des bénéficiaires, des restrictions sur les déplacements à l'intérieur du pays et la quasi-impossibilité d'obtenir des permis de construire, à l'exception des projets approuvés par le gouvernement.<sup>68</sup>

L'Érythrée est partie à l'accord de Paris de 2015 sur le changement climatique. Ainsi, la contribution déterminée au niveau national (CDN) du pays se concentre sur l'atténuation des effets du changement climatique grâce aux sources d'énergie renouvelables.<sup>69</sup> Le secteur énergétique érythréen met l'accent sur l'utilisation de solutions énergétiques propres, notamment l'énergie solaire et géothermique.<sup>70</sup> Les investisseurs peuvent envisager d'investir dans les énergies renouvelables compte tenu des problèmes énergétiques documentés dans ce profil et des engagements pris par le pays dans le cadre de l'accord de Paris. Les énergies renouvelables pourraient être plus durables pour le pays compte tenu de sa situation géographique, l'espace disponible favorisant l'énergie solaire. Ce secteur pourrait attirer de meilleurs investissements de la part de bailleurs de fonds étrangers du secteur privé ou par le biais de partenariats de gouvernement à gouvernement.

Bien qu'il existe de nombreuses possibilités de développement, le gouvernement ne fait pas la cour aux investisseurs potentiels, bien au contraire. Les restrictions augmentent également le risque d'un faible rendement des investissements. Les investissements peuvent prendre la forme de partenariats public-privé dans le développement d'infrastructures immobilières, dans l'ouverture de nouveaux marchés par le biais de l'activité minière, des exportations et des importations, et de l'approvisionnement en énergie. Les risques pourraient être atténués par des pactes de gouvernement à gouvernement offrant des garanties de protection des investissements.

L'importance de la diaspora érythréenne constitue une opportunité supplémentaire pour les investisseurs, car ce segment de la population dispose d'un revenu disponible relativement plus élevé et est culturellement incité à posséder une maison dans son pays d'origine. Des propriétés résidentielles pourraient être développées spécifiquement à l'intention de la diaspora.

L'optimisme demeure quant au renforcement de la paix, du développement et de la coopération au niveau régional et à l'intégration de l'Érythrée dans l'économie mondiale. L'amélioration des systèmes statistiques nationaux est une opportunité cruciale pour les organisations multilatérales qui collaborent avec le gouvernement érythréen. La disponibilité de données fiables et de qualité permettra de mieux informer la formulation, la mise en œuvre et le suivi du secteur du logement, parmi d'autres secteurs prioritaires, sur la base d'éléments concrets.

### Sites web

ONU-Habitat : [www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org)  
Banque Africaine de Développement : [www.afdb.org](http://www.afdb.org)  
Central Intelligence Agency : [www.cia.gov](http://www.cia.gov)  
Organisation internationale du travail : [www.ilo.org](http://www.ilo.org)  
Madote : [www.madote.com](http://www.madote.com)  
Programme des Nations unies pour le développement en Afrique : [www.undp.org](http://www.undp.org)  
Women Connect : [www.womenconnect.org](http://www.womenconnect.org)

### Disponibilité des données sur le financement du logement

L'Érythrée présente d'importants défis en matière de données, car le pays n'a qu'une présence numérique minimale. Même la banque centrale et les trois seules banques commerciales du pays n'ont pas de site web. Le pays est gouverné par une dictature totalitaire et le public hésite généralement à partager des informations ou à exercer sa liberté d'expression par crainte de représailles de la part de l'État. Par conséquent, les données disponibles sont largement dépassées et peuvent être inexactes. Le contrôle du gouvernement sur le secteur financier rend difficile l'obtention des données les plus récentes sur le financement du logement en Érythrée. Rien n'indique qu'une institution gouvernementale ou une association du pays recueille des données sur le logement.

### Exemples d'innovation : Projet de logement à Asmara

Les projets de logement en Érythrée sont rarement documentés, ce qui entrave la connaissance des développements en cours et achevés dans le secteur. Le projet de logement d'Asmara, situé dans les districts de Halibet, Sembel et Space, est le projet de logement le plus récent que l'on ait pu trouver sur Internet. Aucune information sur l'état d'avancement du projet n'a pu être trouvée, mais il apparaît que ce projet a été entrepris par la société italienne Piccini<sup>71</sup> en collaboration avec des entreprises de construction locales sous la direction de la Housing and Commercial Bank of Eritrea. Le projet comprend un total de 1 754 complexes résidentiels, dont 930 appartements et 824 villas, ainsi que 192 complexes commerciaux.

Voir le projet Asmara : <https://erhcb.com/project2013/index.htm>

- <sup>1</sup> Gavin, M. (2022). Climate Change and Regional Instability in the Horn of Africa. Council on Foreign Relations.
- <sup>2</sup> Habitat World Map (2019). Érythrée. <https://habitat-worldmap.org/en/pais/afrique/eritrea-2/> (Consulté le 30 août 2022).
- <sup>3</sup> Ministry of Finance and National Development of Eritrea (2022). Eritrea And The 2030 Agenda: Voluntary National Review of Progress Towards the Sustainable Development Goals. <https://hlpf.un.org/sites/default/files/vnrs/2022/VNR%202022%20Eritrea%20Report.pdf> (Consulté le 29 septembre 2023). Pg. 17.
- <sup>4</sup> Division des statistiques de l'ONU (2002). Demographic Profile and Birth Registration Status. <https://shorturl.at/aoxET> (Consulté le 29 septembre 2023).
- <sup>5</sup> Programme des Nations unies pour le développement. Human Development Reports. <https://shorturl.at/hkTZ0> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>6</sup> Migrants Refugees (2021). Migration Profile: Eritrea. <https://shorturl.at/gjY12> (Consulté le 30 septembre). Pg. 1.
- <sup>7</sup> Banque africaine de développement (2022). Eritrea Country Diagnostic Note. <https://shorturl.at/knj23> (Consulté le 29 septembre 2023). Pg. 38.
- <sup>8</sup> Voir Note 3. Pg. 16.
- <sup>9</sup> Yeboua, K. (2023). Eritrea. ISS African Futures. <https://futures.issafrica.org/geographic/countries/eritrea/> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>10</sup> Voir Note 3. Pg. 17.
- <sup>11</sup> ONU Érythrée (2021). 2021 UN Annual Results Report. <https://shorturl.at/vwHJ5> (Consulté le 27 septembre 2023). Pg. 17.
- <sup>12</sup> Ibid.
- <sup>13</sup> Voir Note 3. Pg. 17.
- <sup>14</sup> TesfaNews. (2023). Massawa Industrial Park: New Hub for International Trade. <https://tesfanews.net/massawa-industrial-park-new-hub-international-trade/> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>15</sup> BAD (2023). Eritrea Economic Outlook.
- <sup>16</sup> Voir Note 3. Pg. 19.
- <sup>17</sup> Voir Note 15.
- <sup>18</sup> AfDB (2023). African Development Bank Group and Eritrea strengthen partnership for growth. <https://www.afdb.org/en/news-and-events/african-development-bank-group-and-eritrea-strengthen-partnership-growth-64043> (Consulté le 29 septembre 2023).
- <sup>19</sup> Workman, D. (2021). Eritrea's Top 10 Exports. World's Top Exports. <https://www.worldstopexports.com/eritrea-top-10-exports/> (Consulté le 17 septembre 2022).
- <sup>20</sup> Voir Note 15.
- <sup>21</sup> OMM (2022). Greater Horn of Africa faces 5th failed rainy season. 25 août 2022.
- <sup>22</sup> Nations unies Érythrée (2022). UN Sustainable Development Cooperation Framework Between the Government of the State of Eritrea and the United Nations 2022 – 2026. <https://shorturl.at/EXI4> (Consulté le 30 septembre 2023)
- <sup>23</sup> Ibid.
- <sup>24</sup> Voir Note 7. Pg. 23.
- <sup>25</sup> Voir Note 18.
- <sup>26</sup> Von Eije, H., Fishazion, M. et Lutz, C. H. M. (2002). Accessing bank credit in Eritrea: bottlenecks for small firms and the commercial bank of Eritrea. University of Groningen.
- <sup>27</sup> Wikiwand (2022). Banking in Eritrea. [https://www.wikiwand.com/en/Banking\\_in\\_Eritrea](https://www.wikiwand.com/en/Banking_in_Eritrea) (Consulté le 10 août 2022).
- <sup>28</sup> BAD/OCDE/PNUD (2017). African Economic Outlook 2017: Entrepreneurship and Industrialisation. Pg. 9.
- <sup>29</sup> Banque mondiale (2020). Doing Business- Eritrea Profile. Pg. 26.
- <sup>30</sup> Habte, R. (2016). The Impact of Microfinance on Household Livelihoods: Evidence from Rural Eritrea. PhD Thesis, University of Western Cape. [http://etd.uwc.ac.za/xmlui/bitstream/11394/4885/1/Habte\\_at\\_phd\\_ems\\_2016.pdf](http://etd.uwc.ac.za/xmlui/bitstream/11394/4885/1/Habte_at_phd_ems_2016.pdf) (Consulté le 3 septembre 2022). Pgs. 30-36.
- <sup>31</sup> Voir Note 7. Pg. 23.
- <sup>32</sup> Tully, S. (2006). The exclusion of women from financial services and the prospects of a human rights solution under Australian law. Australian Journal of Human Rights, 12(1), 53-82.
- <sup>33</sup> Statista (2021). Prevailing mortgage interest rates in Africa in 2021, by country. <https://www.statista.com/statistics/789843/mortgage-interest-rates-africa-by-country/> (Consulté le 30 août 2022).
- <sup>34</sup> Von Eije, H., Fishazion, M. et Lutz, C. H. M. (2002). Accessing bank credit in Eritrea: bottlenecks for small firms and the commercial bank of Eritrea. University of Groningen.
- <sup>35</sup> PNUD (2020). Rapid Assessment: The Socio-Economic Impacts of Covid-19 In Eritrea – Preliminary Findings. May 2020. Pg. 13.
- <sup>36</sup> Banque mondiale (2021). La Banque mondiale en Érythrée. <https://www.worldbank.org/en/country/eritrea/overview> (Consulté le 15 août 2021).
- <sup>37</sup> Yeboua, K. (2023). Érythrée. ISS African Futures. <https://futures.issafrica.org/geographic/countries/eritrea/> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>38</sup> Voir Note 11. Pg. 14.
- <sup>39</sup> Voir Note 3. Pg. 53.
- <sup>40</sup> Sawe, B.E. (2018). What are the biggest industries in Eritrea? World Atlas Economics.
- <sup>41</sup> Numbeo. Property Prices in Asmara, Eritrea. <https://www.numbeo.com/property-investment/in/Asmara-Eritrea> (Consulté le 1 septembre 2023).
- <sup>42</sup> Ibid.
- <sup>43</sup> State of Eritrea (2018). Eritrea's Labor Force Survey: Understanding Jobs, Gaps, Productivity, and More. 3 novembre 2018. Ministry of Information.
- <sup>44</sup> Proclamation n° 118/2001 Proclamation sur le travail de l'Érythrée. Pg. 6.
- <sup>45</sup> Voir Note 15.
- <sup>46</sup> ONU-Habitat (2008). Eritrea: National and Cities Urban PROFILE- Asmara, Massawa & Mendefer. Pg. 17.
- <sup>47</sup> Eritrea Madote (2018). Solar powered mini grids to light up Areza and Maidma.
- <sup>48</sup> PNUD (2020). Rapid Assessment: The Socio-Economic Impacts of Covid-19 In Eritrea – Preliminary Findings. Mai 2020. Pg. 5.
- <sup>49</sup> Madote (2019). Eritrea to build 50,000 affordable homes. <http://www.madote.com/2019/11/eritrea-to-build-50000-affordable-homes.html> (Consulté le 1 septembre 2022).
- <sup>50</sup> ONU-Habitat (2008). Eritrea: National and Cities Urban PROFILE- Asmara, Massawa & Mendefer. Pg. 7.
- <sup>51</sup> Ibid.
- <sup>52</sup> Salary Explorer: Construction / Building / Installation Average Salaries in Eritrea 2022.
- <sup>53</sup> Belloni, M. (2021). Remittance Houses and Transnational Citizenship: Mapping Eritrea's Diaspora-State Relationships. Africa Spectrum, 56(1), 59-80. (Consulté le 1 septembre 2022).
- <sup>54</sup> Boccagni, P. et Pérez Murcia, L.E. (2020) Fixed places, shifting distances : remittance houses and migrants' negotiation of home in Ecuador. Migration Studies 98(1).
- <sup>55</sup> Collyer, M. (2006) Transnational political participation of Algerians in France : extra-territorial civil society versus transnational governmentality. Political Geography 25(7): 836-849.
- <sup>56</sup> Weldegiorgis W. (2009). The Cadastral System in Eritrea: Practice, Constraints and Prospects. September 2009. International Federation of Surveyors.
- <sup>57</sup> ONU-Habitat (2008). Eritrea National and Cities Profile. [https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/10/eritrea\\_-\\_national\\_and\\_cities.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/10/eritrea_-_national_and_cities.pdf) (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>58</sup> Price, E. (2020). Eritrean Women Fight Gendered Poverty. 17 June 2020. The Borgen Project.
- <sup>59</sup> Kibreb, G. (2009) Land policy in post-independence Eritrea: A critical reflection. Journal of Contemporary African Studies, 27:1, 37-56.
- <sup>60</sup> Awate Team (2017). Eritrean Economy: Increased Control of Real Estate. 14 September 2017. Gedab News.
- <sup>61</sup> ILO (2022). Eritrea: Legal Notice No. 31/1997 – ILO.
- <sup>62</sup> FAO (2022). PART II - Corrected Translation of Land Proclamation. <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/en/8227.pdf> (Consulté le 24 août 2022).
- <sup>63</sup> FAO (2022). FAOLEX Database: Eritrea. <https://www.fao.org/faolex/results/details/en/c/LEX-FAOC008227/> (Consulté le 24 août 2022).
- <sup>64</sup> US Department of State (2022). 2015 Investment Climate Statement. <https://2009-2017.state.gov/e/eb/rls/othr/ics/2015/241552.htm> (Consulté le 24 août 2022).
- <sup>65</sup> Women Connect. Access to legal aid for women in Eritrea. [https://www.womenconnect.org/web/eritrea/legal-aid/-/asset\\_publisher/u55eVXPvntdY/content/national-union-of-eritrean-women-nuew-](https://www.womenconnect.org/web/eritrea/legal-aid/-/asset_publisher/u55eVXPvntdY/content/national-union-of-eritrean-women-nuew-) (Consulté le 4 septembre 2022).
- <sup>66</sup> Tekle, T. (1998). Women's Access to Land and Property Rights in Eritrea. Fonds de développement des Nations unies pour la femme. [https://moko.ro.co.uk/wp-content/uploads/womens\\_access\\_to\\_land\\_eritrea.pdf](https://moko.ro.co.uk/wp-content/uploads/womens_access_to_land_eritrea.pdf) (Consulté le 18 septembre 2022).
- <sup>67</sup> Voir Note 64.
- <sup>68</sup> Ibid.
- <sup>69</sup> Climate Watch (2022). The State of Eritrea - Nationally Determined Contributions (NDCs) Report to UNFCCC.
- <sup>70</sup> UNDP Climate Promise (2021). Renewable energy Eritrea's best bet to a resilient future. 20 décembre 2021.
- <sup>71</sup> Piccini Group (2023). Piccini Group- Global Partner in Construction. <http://www.piccinigroup.com/en/> (Consulté le 1 octobre 2023).