

Éthiopie

Michael Kihato et Curren Gitu



Vue d'ensemble

Avec une population d'environ 123 000 000 d'habitants en 2022, l'Éthiopie reste le deuxième pays le plus peuplé d'Afrique. Son taux de croissance démographique actuel s'est largement stabilisé à 2.5% par an. L'économie éthiopienne a connu une croissance annuelle moyenne de 9.5% au cours des 15 dernières années, jusqu'en 2019. L'accumulation de capital, notamment par le biais de projets d'infrastructures publiques, entre autres facteurs, a alimenté cette croissance. Toutefois, en 2021, la croissance du produit intérieur brut (PIB) est tombée à 6.3% en raison de la COVID-19, la croissance de l'industrie et des services tombant à un chiffre.¹ En 2022, le pays enregistrera un nouveau déclin, avec un taux de croissance annuel de 5.3%. En matière d'emploi, 4% de la population active totale du pays est actuellement au chômage.² Les principales exportations de marchandises du pays comprennent le café, l'or, le khat et les fleurs coupées, ce qui s'est traduit par des recettes de 47 679 211 350 Br (873.5 millions US\$) au cours du troisième trimestre de l'exercice 2022/23. Les importations de marchandises sont évaluées à 229 253 220 Br (4.2 milliards US\$),³ le pétrole et les produits pétroliers représentant la plus grande part des biens importés. Bien que le pays soit très rural, la situation évolue rapidement et le taux de croissance urbaine est de 4.7% par an. La demande de logements dans le pays n'est actuellement pas satisfaite, ce qui oblige 64% de la population urbaine à s'installer dans des zones d'habitat informel.⁴

Le nombre de chômeurs dans les zones urbaines du pays est de 1 951 375 et le taux de chômage est de 19.2%. Le taux de chômage des femmes est considérablement plus élevé que celui des hommes (28.6% contre 10.8%).⁵ Entre 2020 et 2025, 14 millions d'emplois doivent être créés pour absorber le nombre actuel de chômeurs et de nouveaux arrivants sur le marché du travail.⁶ Selon les dernières données disponibles (2015/16), 23.5% de la population éthiopienne vit en dessous du seuil de pauvreté national.⁷ Cependant, cela ne reflète pas entièrement les niveaux des besoins. En 2019, on estimait que 68.7% (contre 72.7% en 2015) de la population éthiopienne (plus de 84 millions d'habitants) était touchée par la pauvreté multidimensionnelle et que 18.4% était vulnérable à cette pauvreté.⁸ Le niveau d'inégalité mesuré par l'indice de Gini est de 35%, ce qui indique que le pays ne souffre pas de niveaux d'inégalité excessivement élevés.⁹ Le secteur informel emploie 21% de la population, dont 12% de femmes et 9% d'hommes.¹⁰

Le pays a connu d'importants revers économiques dus à la fois à des circonstances extérieures, telles que la sécheresse et les conséquences de la guerre en Russie et en Ukraine, ainsi qu'à des difficultés d'origine nationale, notamment des conflits internes. La guerre en Tigrinya a affecté le fonctionnement des banques dans le pays et, dans certains cas, a entraîné la fermeture d'agences bancaires.¹¹ Sur la base des résultats de l'exercice 2021/22 des banques opérant dans le pays, la part des prêts non productifs (PNP) varie de 1.5% à 8.5% pour l'ensemble des prêts.¹² Ces ratios sont en baisse par rapport aux années précédentes et sont inférieurs à l'exigence réglementaire maximale de 5%.¹³ Le taux d'inflation de l'Éthiopie a atteint 34% en 2022, contre 26.8% en 2021, et le dollar a gagné 45% par rapport au

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Addis Ababa
Taux de change (1er juillet 2023): 1 USD = [a] 1 PPA = (2022) [b]	54.60 Ethiopian Birr (ETB) 17.75 Ethiopian Birr (ETB)
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 (2019) [c] Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [b] Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2022) [b] Coefficient de Gini Classement pays IDH (2021) [d] Score pays de l'IDH (2021) [d]	123 379 924 27 959 125 2.54% 4.71% 64.3% 22.1% 5.2% 75.0% n/d 173 0.49
PIB par habitant (\$US courants) [b] PIB (\$US courants) [b] Taux de croissance du PIB [b] Taux d'inflation (2021) [b] Taux d'intérêt emprunteur (2008) [b] Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement [b]	1 027 US\$ 126 783 million US\$ 5.32% 26.8% 8.0% 39.0%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours (2021) [e] Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) (2021) [f] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Durée [e] LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel [e] Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2021) Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [f] Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2019) [c] Nombre de prêts de microfinance en cours (2020) [g] Valeur des encours de prêts de microfinance [f] Nombre de prestataires de microfinance [f]	247 000 420 million US\$ 8-16% 30 années 70% 2.6% 14 49.6% 500 000 648 million US\$ 46
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [h] Nombre de logements formels achevés annuellement [i] 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 (2022) [j] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine (2022) [k] Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère (2022) [l] Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [m] Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [n] Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [n] Délai d'enregistrement de la propriété (jours) Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [n] Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [n]	2 800 000 200 000 n/d 903 200 ETB 20m ² 8 000 ETB 1 059 ETB (19.40 US\$) Papier 159 52 days 7.3% 5.5

NB: Les chiffres sont pour 2023 sauf indication contraire.

[a] Xe.com	[h] World Bank report:Unlocking Ethiopia's Urban Land and Housing Market 2019
[b] World Bank World Development Indicators (as of end 2022)	[i] Ministry of Urban Development and Construction
[c] Demographic and Health Surveys, USAID	[j] Condoaddis.com
[d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)	[k] Urban Transition Global
[e] Commercial Bank of Ethiopia	[l] Et.loozap.com
[f] National Bank of Ethiopia	[m] Mikias Building Materials
[g] World Bank Report: How to Escape the Micro Finance Squeeze: Evidence from Ethiopia	[n] World Bank Ease of Doing Business Indicators

birr depuis 2019. Les projections restent optimistes et la croissance économique du pays devrait atteindre 6.1% en 2023.¹⁴

Les retards en matière de logement en Éthiopie ont fait l'objet de plusieurs estimations. La plus utile est fournie par la Banque mondiale. Le pays devrait connaître une demande d'environ 471 000 unités par an entre 2015 et 2025, puis de 9.7 millions au total jusqu'en 2037.¹⁵ Avec un taux élevé d'urbanisation, une grande partie de la population réside en milieu urbain. Les chiffres estimés pour Addis-Abeba sont de 1 172 195 unités pour les dix prochaines années, soit environ un tiers de la demande prévue.¹⁶

Accès au financement

Le pays compte 28 banques privées et deux banques d'État, ainsi que 46 institutions de microfinance.¹⁷ La Banque commerciale d'Éthiopie (CBE), détenue par l'État, domine le marché avec plus de 60% des dépôts.¹⁸ La banque publique de financement du développement, la Development Bank of Ethiopia (DBE), ne cible pas spécifiquement les prêts pour les projets de logement, bien qu'elle dispose d'un large réseau de prêts qui inclut la microfinance et les coopératives.¹⁹ Les banques étrangères ne sont pas autorisées à fournir des services financiers dans le pays, mais des signes indiquent que cette situation est sur le point de changer. Le gouvernement a annoncé que jusqu'à cinq banques devraient être agréées par les autorités au cours des cinq prochaines années afin d'assouplir les restrictions imposées aux banques étrangères opérant dans le pays.²⁰

Le secteur bancaire montre des signes de croissance. Selon la Banque nationale d'Éthiopie (NBE), il y a eu deux nouveaux entrants en 2022.²¹ L'une d'entre elles, GOH Betch Bank, une société spécialisée dans les prêts hypothécaires, ne prête que pour la construction, l'achat et la rénovation de maisons et souligne que le marché est vaste et présente un grand potentiel de croissance. Au cours de l'exercice actuel, la GOH Betch Bank a accordé des prêts à 37 emprunteurs et ouvert quatre succursales, dont trois dans la capitale. Le montant moyen des prêts hypothécaires de la GOH Betch Bank (à la fois résidentiels et commerciaux) est de 5 500 000 Br (102 415 US\$).²² Le programme de prêts hypothécaires de l'État, le programme de développement intégré du logement (IHDP), accorde des subventions de l'État aux citoyens éligibles pour la construction de logements et le financement de prêts hypothécaires. Bien que le programme ait permis de construire près de 400 000 logements en 12 ans, sa durabilité et son évolutivité ont été remises en question.²³ Il restreint également le secteur privé par son « effet d'éviction » en contrôlant l'offre de terrains.²⁴ Le mauvais ciblage des bénéficiaires,²⁵ et l'iniquité du processus d'expropriation des terres périurbaines ont également été critiqués.²⁶

L'Éthiopie compte 46 institutions de microfinance (IMF) et plus de 21 000 organisations coopératives d'épargne et de crédit (SACCO).²⁷ Ces institutions financières non bancaires jouent un rôle crucial dans l'inclusion financière. Les SACCO, en particulier, sont en mesure d'atteindre les zones rurales mal desservies. Le secteur des SACCO n'en est toutefois qu'à ses débuts, il est petit, inégalement réparti et manque de produits compétitifs.²⁸ En 2017, les cinq plus grandes IMF détenaient une part de marché des prêts hypothécaires de 6% par rapport aux autres prêteurs. Ces institutions proposent des prêts au logement à court terme à un taux d'intérêt de 14,3% pour des durées allant de 5 à 15 ans.²⁹

La plupart des logements du pays sont toutefois financés par le secteur informel, notamment par la famille et les amis. En raison du manque de données consolidées sur les prêts, l'Éthiopie fait partie des pays dont le système d'information sur le crédit est le moins développé.³⁰ Les conditions de prêt sont généralement un ratio prêt/valeur (LTV) de 70% (c'est le LTV proposé par la CBE et la GOH Betch Bank). Les taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires sont arrêtés à 8%³¹ pour les prêts subventionnés par l'État, et s'élèvent à 15,5% dans le secteur privé.³² Les banques éthiopiennes proposent des "prêts hypothécaires à la diaspora" destinés aux Éthiopiens de l'étranger, ainsi que des prêts au logement pour les locaux. Les non-ressortissants de l'Éthiopie ont également accès à ces prêts au logement. Il existe souvent des différences de prix, qui dépendent en grande partie du fait que le paiement est effectué en monnaie étrangère ou locale.

L'Éthiopie souffre d'un manque de capitaux à long terme pour les prêts immobiliers.³³ Ce défi persistant est reconnu par la dernière arrivée sur le marché du financement du logement, GOH Betch Bank, qui déclare que « la mobilisation de fonds à long terme sera un défi important pour la banque dans les années à venir ». ³⁴ Il y a eu quelques mouvements positifs limités à cet égard et, en particulier, le pays « se prépare » à lancer sa toute première bourse des valeurs mobilières en 2024³⁵ avec le soutien de la Société financière internationale (SFI).³⁶ Le régime réglementaire des régimes de retraite est encore restrictif et n'autorise que les investissements dans des titres d'État.³⁷ Divers rapports annuels de banques montrent que 14 banques privées et une banque publique, la CBE, proposent des financements pour le logement. Néanmoins, le marché hypothécaire est considéré comme sous-développé. Le ratio hypothèque/PIB du pays est faible (2,6%). Le pays ne dispose pas non plus d'une société de refinancement hypothécaire opérationnelle.³⁸

L'inclusion financière reste un défi en Éthiopie. Environ 46,5% des personnes âgées de plus de 15 ans ont accès à un compte bancaire, et environ 4,6% ont un compte mobile. Ces chiffres sont bien inférieurs à ceux de ses voisins comme le Kenya, où ils sont respectivement de 79,2% et 68,7%. En ce qui concerne les disparités de genre, 38,7% des femmes ont un compte bancaire, contre 54,7% pour les hommes.³⁹ Cette disparité est également présente dans les données sur les emprunts, qui montrent qu'environ 33% des femmes ont un compte d'épargne auprès d'une institution financière, contre 45,1% des hommes.⁴⁰ Toutefois, l'article 35 de la Constitution éthiopienne prévoit les droits des femmes et les femmes en Éthiopie bénéficient également de l'égalité de traitement en matière d'héritage.⁴¹

Abordabilité

Les aspirations du pays à se classer dans la catégorie des pays à revenu intermédiaire de la tranche inférieure d'ici à 2025 constitueront un défi de taille, compte tenu de la pauvreté généralisée. En 2022, le revenu national brut (RNB) par habitant de l'Éthiopie était de 55 675,8 Br (1 020 US\$).⁴² En comparaison, les pays à revenu intermédiaire comme l'Afrique du Sud affichent un RNB de 370 080 Br (6 780 US\$), ou encore l'île Maurice où se chiffre s'élève à 587 325 Br (10 760 US\$). Pour un appartement d'une chambre sur une surface de 47,5m² à Addis-Abeba, les prix à l'achat commencent à 5 700 000 Br (104 395 US\$).⁴³ Une unité plus grande de trois chambres est proposée à 9 700 000 Br (177 655 US\$). Pour un appartement d'une pièce coûtant 5 700 000 Br (104 395 US\$), avec un LTV de 70%, une durée de 30 ans et un taux d'intérêt de 15,5%, le coût mensuel total du prêt hypothécaire serait de 36 363 Br (666 US\$). Ce montant est supérieur au salaire mensuel moyen d'un Éthiopien ordinaire, comme un enseignant qui gagne 2 058 Br (37 7 US\$) par mois, ou un policier rémunéré 2 566 Br (47 US\$) mensuellement.⁴⁴

Les logements fournis par l'État sont moins chers grâce à des subventions. Pour un prêt sur vingt-cinq ans pour un condominium d'IHDP à un taux d'intérêt de 8%, le coût mensuel du crédit est d'environ 737 Br (13 US\$). Bien que cette solution soit abordable, le programme de livraison ne produit pas suffisamment de logements.⁴⁵ L'IHDP subventionne l'infrastructure, les frais d'administration du programme, les impôts et taxes et le financement. Le montant exact de la subvention n'est pas clair, mais selon des estimations, le coût moyen de la livraison d'une seule unité est d'environ 1 255 434 Br (23 000 US\$), tandis que le coût pour le bénéficiaire d'un prêt est généralement inférieur à 1 091 682 Br (20 000 US\$). Cela signifie que la subvention par unité est supérieure à 1 091 682 Br (20 000 US\$). En outre, après une interruption de quatre ans, l'administration de la ville d'Addis-Abeba a déclaré en 2023 le début d'une vente aux enchères de baux fonciers. Au total, 297 biens immobiliers ont été proposés. Les propriétés, d'une superficie totale de 143 000m², avaient un prix de départ compris entre 960,21 Br (17,59 US\$) et 2 213,25 Br (40,54 US\$) par m².⁴⁶

Les conditions et l'environnement de la location sont similaires à ceux de l'accession à la propriété. Si la plupart des Éthiopiens sont propriétaires de leur logement, dans les grandes villes, le taux de location est plus élevé, de l'ordre de 60 à 75%.⁴⁷ Une petite partie des Éthiopiens dépendent des logements locatifs de l'État et des unités des kébélés. Le Kébéle est un ancien logement privé nationalisé par le gouvernement Derg (Gouvernement Militaire Provisoire de l'Éthiopie socialiste) en 1975.⁴⁸ Ils sont loués à bas prix, soit 109 168 Br (2 US\$). Des tarifs similaires sont appliqués pour les logements locatifs appartenant au gouvernement, destinés aux fonctionnaires et gérés par la Federal Housing Corporation (FHC). C'est dans le secteur locatif privé, et non dans le secteur locatif public, que la grande majorité des ménages se procurent un logement locatif. Un appartement abordable d'une pièce à Addis coûte environ 1 500 Br (27,4 US\$) par mois. Selon l'Organisation internationale du travail (OIT), un ménage de cinq personnes dépense environ 130 Br (2,4 US\$) par mois pour les services essentiels. Pour le transport et d'autres biens et services publics, le même ménage dépensera environ 357 Br (6,5 US\$).⁴⁹ Les frais d'éducation et de santé ne sont pas pris en compte. Le coût total est donc d'environ 2 000 Br (36,3 US\$), ce qui est très proche du salaire mensuel moyen d'un enseignant ou d'un policier.⁵⁰ Les revenus de la plupart des ménages sont trop faibles pour leur permettre de se loger dans un logement formel et l'option la plus réaliste est la location dans les quartiers informels. Il n'est pas rare que plusieurs ménages, des familles élargies et des amis partagent une même maison.⁵¹

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

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)

1 059 Br (19.4 US\$)



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

800 Br (14.65 US\$)



Prix des tôles ondulées en acier par mètre carré

1 350 Br (24.73 US\$)



Prix des tuiles de toiture (par mètre carré)

3 470 Br (63.55 US\$)



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

903 200 Br (16 542 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.

Offre de logement

À ce jour, environ 160 000 unités de logement formel sont produites chaque année dans l'ensemble du pays. Ce chiffre est inférieur au demi-million nécessaire pour résorber le déficit croissant. Le programme IHDP, piloté par l'État, fournit entre 25 000 et 35 000 de ces logements, le reste étant fourni par le secteur privé.⁵² Une autre forme de promotion immobilière est celle développée par les coopératives d'habitation, auxquelles l'État attribue des terrains. Pour en bénéficier, un petit nombre de personnes, généralement de 10 à 24, dont aucune n'est déjà propriétaire d'un logement, doivent s'inscrire. La coopérative doit disposer d'un capital initial de 50% pour la construction avant l'enregistrement du terrain. Les 50% restants doivent être fournis avant la construction.⁵³ Ces exigences signifient que l'habitat coopératif n'est envisageable que pour les ménages les plus aisés, compte tenu des exigences élevées en matière d'épargne.⁵⁴

Les logements locatifs appartenant à l'État, souvent de mauvaise qualité, ne représentent qu'une très faible proportion du parc de logements dans l'ensemble du pays. Le FHC fournit environ 24 587 unités et il y a environ 360 000 unités de Kébélés, principalement dans les zones urbaines. Le parc immobilier des Kébélés est considéré comme une utilisation sous-optimale des terres en raison de sa situation urbaine privilégiée, et est en cours de démolition en vue d'un réaménagement plus dense.⁵⁵ Les locataires actuels se voient proposer des condominiums de l'IHDP ou sont transférés dans une autre maison du Kébélé.⁵⁶ L'IHDP constitue une autre source de logements locatifs, car de nombreux bénéficiaires louent leur maison pour générer des revenus. Environ 20 à 46% des bénéficiaires emménagent dans leur appartement.^{57,58} La location privée, souvent sous la forme d'extensions de maisons par des propriétaires individuels, est le principal fournisseur de logements.

L'accès à l'eau est relativement élevé, 69% des ménages ayant accès à une source améliorée d'eau potable au niveau national, dont 87% en milieu urbain. Toutefois, environ 20% des ménages éthiopiens utilisent des toilettes améliorées, dont 42% dans les zones urbaines et 10% dans les zones rurales. En ce qui concerne l'accès à l'électricité, 35% des ménages en moyenne sont raccordés, contre des chiffres beaucoup plus élevés en zones urbaines (83%).⁵⁹

La taille minimale des parcelles est relativement faible en Éthiopie par rapport à d'autres pays d'Afrique subsaharienne et s'accompagne également de ratios de parcelles relativement élevés. À Addis-Abeba, la taille des parcelles est de 75m², tandis qu'à Mekellé, cette taille est strictement fixée entre 140m² et 500 m².⁶⁰ Il faut compter 15 procédures et 136 jours pour obtenir un permis de construire. En outre, la procédure d'obtention du permis de construire coûte jusqu'à 12.6% de la valeur de la propriété.⁶¹ Selon la Banque mondiale, il faut sept procédures, 52 jours et 6% de la valeur totale du bien pour enregistrer une propriété en Éthiopie. L'Éthiopie dispose d'une association d'entrepreneurs de construction sans pouvoir réglementaire, qui fait office de porte-parole au secteur. La réglementation est assurée par les organisations professionnelles qui enregistrent les personnes travaillant dans le secteur de la construction. Il n'existe pas d'informations publiques sur le nombre de personnes employées par le secteur.

Marchés immobiliers

L'administration foncière est répartie entre les municipalités (pour les terres urbaines) et les gouvernements régionaux (pour les terres rurales). L'État détient également la plupart des terres et est fortement impliqué dans la production foncière et le développement du logement. Il exproprie facilement des terres, y compris dans les zones périurbaines des villes et des agglomérations, à des fins d'aménagement urbain.⁶² Les terres sont mises à la disposition du secteur privé par le gouvernement national, les administrations municipales et le gouvernement municipal par le biais de ventes aux enchères et d'attributions administratives. Les baux sont accordés aux nouveaux propriétaires pour une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans. Cependant, il y a eu des incertitudes quant à la sécurité de ces baux en tant que garantie, en raison des risques perçus sur la valeur et la transférabilité des titres.⁶³ Le foncier est un obstacle majeur à l'offre de logement dans le pays. Sa viabilisation à des buts de promotion résidentielle est lente, inefficace et non transparente, et a étouffé le développement d'un marché primaire et secondaire dynamique de terrains et de logements parce qu'elle ne répond pas à la demande. La production de terres ne maximise pas non plus le potentiel de génération de revenus pour l'État, qui peut mieux l'utiliser pour financer l'expansion des infrastructures.⁶⁴ L'aménagement informel des terrains est une conséquence inévitable de cette offre restreinte, avec la prolifération d'implantations informelles périurbaines.⁶⁵ Cette forte demande signifie également que le coût des terrains sur le marché informel est jusqu'à quatre fois supérieur au coût des terrains produits dans le cadre du programme de logement de l'État.

Le système d'administration foncière du pays ne fournit pas régulièrement des données actualisées sur le secteur du logement dans le pays. Une étude réalisée en 2016 a révélé qu'il existe 400 000 titres de propriété enregistrés à Addis-Abeba (100 000 baux, 140 000 autorisations, 127 000 unités de copropriété et 16 000 titres appartenant au gouvernement). Cela fait un total de 680 000 parcelles à Addis-Abeba et de 6.5 millions dans les zones urbaines du pays.⁶⁶ Le système de titrage présente de nombreuses lacunes et ne reflète pas fidèlement le nombre de parcelles individuelles pouvant faire l'objet d'un titre de propriété. De nombreux projets pilotes sont en cours pour améliorer progressivement la couverture.⁶⁷ Un programme ambitieux de la Federal Urban Land & Land Related Property Registry & Information Agency vise l'adjudication et l'enregistrement de 1.6 million et 1.2 million de propriétés foncières respectivement, dans 91 villes en cinq ans, avec 200 000 adjudications et 150 000 enregistrements au cours de la première année seulement.⁶⁸

La législation éthiopienne permet de taxer les terrains et les améliorations sur la base de leur valeur marchande.⁶⁹ La principale difficulté a été la faible capacité à mettre en œuvre le système. Addis-Abeba, par exemple, ne dispose pas de listes d'évaluation actualisées pour la collecte des impôts, ce qui fait que les impôts fonciers perçus représentent moins de 1% des recettes totales.⁷⁰ Un recensement des bâtiments est en cours pour 2023, mais certains critiquent le fait qu'il ne repose pas sur un processus complet de cartographie et de numérisation et qu'il n'inclut pas d'analyse de l'utilisation actuelle des sols.⁷¹

Politique et législation

Le plan de développement décennal de l'Éthiopie prévoit plusieurs changements politiques et réglementaires destinés à stimuler les marchés du logement. Il prévoit des modifications visant à faire passer de 3% à 60% les services d'enregistrement et de cadastre des terres et des biens fonciers.⁷² Il prévoit également de réduire la proportion de terres directement allouées au gouvernement de 95% à 30%. Cette dernière mesure serait cruciale pour permettre une plus grande offre de logements dans le pays, car environ 7% des terrains d'Addis-Abeba ont été vendus aux enchères au secteur privé entre 2012 et 2017.⁷³ Certaines de ces réformes ont déjà été tentées par le passé. En ce qui concerne l'enregistrement des terres, les projets en cours pour l'adjudication et l'enregistrement des terres n'ont eu qu'un succès mitigé.⁷⁴

La législation éthiopienne permet depuis longtemps aux banques de procéder à des saisies relativement simples.⁷⁵ Toutefois, une inquiétude a récemment surgi du fait qu'un nouveau code bancaire commercial a créé une lacune potentielle. Applicables pendant les procédures de faillite, les dispositions permettent potentiellement aux débiteurs d'utiliser les tribunaux pour suspendre les mesures d'exécution telles que les saisies.⁷⁶ Les banques éthiopiennes sont également tenues d'investir chaque année 1% de l'encours de leurs prêts dans des obligations DBE à faible rendement, jusqu'à ce que le total de leurs obligations atteigne 10% de l'encours total de leurs prêts et avances.⁷⁷

Les récentes avancées politiques et réglementaires pourraient favoriser l'inclusion grâce à la numérisation. Le gouvernement éthiopien a entrepris de libéraliser le secteur des télécommunications et a adapté la réglementation pour permettre aux établissements non bancaires et aux opérateurs de réseaux mobiles d'offrir des services d'argent mobile.⁷⁸ Enfin, il y a des changements politiques visant à développer des villes plus vertes. Le plan de structure d'Addis-Abeba proposé dans le chapitre sur le « développement compact et vert » vise un développement plus dense le long des lignes de transport. Il propose également de rénover les quartiers informels de la ville grâce à la promotion verticale à plus forte densité et à des constructions intercalaires dans des sites de condominiums à faible densité.⁷⁹

Opportunités

La forte demande de logements, en particulier dans les zones urbaines, offre les meilleures opportunités. Ces possibilités s'étendent à l'ensemble de la chaîne de fourniture de logements, de la construction et du développement à la vente au détail et au financement des promoteurs. Ces opportunités sont particulièrement disponibles dans le secteur du logement abordable, où les livraisons sont insuffisantes. De nombreux ménages ont les moyens de payer mais peinent à accéder à un logement décent à un bon prix, qu'ils cherchent à acheter ou à louer. De ce fait, de nombreuses personnes choisissent de vivre dans des zones d'habitat informel.

Les réformes structurelles tant attendues dans le secteur du logement se mettent lentement en place et les attributions de terrains au secteur privé lors des ventes aux enchères augmentent, ce qui devrait libérer davantage de terrains pour la construction de logements et accroître l'offre. Il y a également des signes d'assouplissement des restrictions sur les opérations des banques étrangères dans le pays. La disponibilité de capitaux patients à long terme pourrait s'améliorer si le lancement de la bourse des valeurs mobilières est un succès. Enfin, l'inclusion financière s'améliorera avec l'introduction de services d'argent mobile.

Sites web

National Bank of Ethiopia : <https://nbe.gov.et/>

Cooperative Bank of Ethiopia : <https://coopbankoromia.com.et/>

Gift Real Estate PLC : <https://giftrealestate.com.et/>

Ethiopia Property Center : <https://ethiopiapropertycentre.com/>

Ethiopian Construction Contractors Association :

<https://www.linkedin.com/company/construction-contractors-association-of-ethiopia/?originalSubdomain=et>

The Reporter : <https://www.thereporterethiopia.com/>

Construction Review : <https://constructionreviewonline.com/>

Disponibilité des données sur le financement du logement

Il est difficile d'obtenir des données sur les différents aspects de la chaîne de valeur du logement. L'absence de données sur les prêts bancaires de la part de l'autorité de régulation, la NBE, signifie qu'il n'est pas facile d'évaluer les activités de prêt dans le secteur du logement. Les banques ne font pas de distinction entre les prêts hypothécaires et les autres prêts, et elles ne ventilent pas non plus les données par sexe. Les villes, les municipalités et les autorités nationales ne saisissent pas de manière adéquate les activités liées à la terre, telles que les activités de construction, les ventes et les hypothèques. Le Bureau des statistiques, qui fournit des données de recensement utiles sur les conditions de logement, pourrait éventuellement faire davantage en incluant des points de données sur le logement, tels que les coûts de logement par ménage et une plus grande désagrégation par sexe. L'introduction de l'argent mobile a le potentiel de fournir une nouvelle frontière pour la disponibilité des données, et le cadre réglementaire et les protocoles appropriés devraient être introduits de manière préventive pour permettre à ces données d'être facilement disponibles.

Exemple d'innovation : programme de partenariat public-privé (70/30)

Le projet de partenariat public-privé 70/30 est considéré comme le plus grand projet de logement de la ville d'Addis-Abeba. Il s'agit d'un partenariat entre l'administration de la ville et 68 promoteurs (étrangers et nationaux). Ce projet permettra de soulager le programme gouvernemental de logements abordables, qui peine à répondre à plus de 20% de la demande depuis plus de 13 ans. Elle permettra également une plus grande participation du secteur privé, qui dispose actuellement d'un important potentiel inexploité.⁸⁰

Ce plan, conçu pour encourager la construction de logements abordables par le secteur privé, propose aux promoteurs de financer et de construire des logements, dont 70% seront mis en vente, les 30% restants étant attribués au gouvernement pour les personnes à faible revenu prioritaires. Les 30% font partie du programme IHDP dirigé par l'État et CBE fournit des prêts hypothécaires de détail aux bénéficiaires. La ville a réservé 350 hectares pour contribuer à ce projet.⁸¹ Le programme a l'avantage de permettre au secteur privé de fournir davantage de logements, qu'il s'agisse de logements abordables subventionnés par l'État ou de logements fournis par le secteur privé. Il fournira également davantage de terrains pour le logement. En combinant dans un même projet des logements subventionnés par l'État et des logements financés par les ménages, il sera possible de mieux intégrer les différents types de logements abordables et de créer des communautés plus diversifiées.

- ¹ International Trade Administration. (2023). Ethiopia Market Overview. <https://www.trade.gov/country-commercial-guides/ethiopia-market-overview> (Consulté le 25 septembre 2023).
- ² Banque mondiale. (2023). Data - Ethiopia. <https://data.worldbank.org/country/ethiopia> (Consulté le 25 septembre 2023).
- ³ National Bank of Ethiopia. (2023). National Bank of Ethiopia Quarterly Bulletin Third Quarter 2022/23. <https://nbeb.com/wp-content/uploads/pdf/quartelybulletin/Third%20Quarter%20Report%202022-23.pdf> (Consulté le 25 septembre 2023). Pg. 5.
- ⁴ Banque mondiale. (2023). Population vivant dans des bidonvilles (% de la population urbaine) - Éthiopie.
- ⁵ Ethiopian Statistical Service. (2022). Key Findings on the 2022 Urban Bi-Annual Employment Unemployment Survey: A Comparative Analysis of February 2022 and June 2022 with Annual Average. January 2023. Pg. 5.
- ⁶ Organisation internationale du travail. (2022). Youth employment opportunities in the digital economy in Ethiopia: Afar and Somali regions. Pg. viii.
- ⁷ Banque mondiale. (2023). Poverty & Equity Brief Ethiopia. Pg. 1.
- ⁸ L'indice de pauvreté multidimensionnelle (IPM) mesure la pauvreté multidimensionnelle aiguë dans plus de 100 pays en développement en évaluant les privations cumulées de chaque personne sur la base de 10 indicateurs dans trois dimensions également pondérées : la santé, l'éducation et le niveau de vie. Les dimensions de la santé et de l'éducation sont basées sur deux indicateurs chacune, tandis que le niveau de vie est basé sur six indicateurs. <https://hdr.undp.org/sites/default/files/Country-Profiles/MP/ETH.pdf> (Consulté le 27 septembre 2023).
- ⁹ Banque mondiale. Indice de Gini.
- ¹⁰ Ethiopian Statistical Service. (2022). Key Findings on the 2022 Urban Bi-Annual Employment Unemployment Survey: A Comparative Analysis of February 2022 and June 2022 with Annual Average. January 2023. Pgs. 4 - 5.
- ¹¹ Banque GOH Betoch. (2022). Annual Report 2021-2022. Pg. 11.
- ¹² Berhan Bank Annual Report 2021/2022. Pg. 69 ; Bunna Bank SC. (2023). Bunna Bank Annual Report 2021-2022. Pg. 18. Zemen Bank. (2023). Zemen Bank Annual Report 2021/22. Pg. 6.
- ¹³ Bunna Bank Annual Report 2021-2022. Pg. 18.
- ¹⁴ FMI. (2023). The Federal Democratic Republic of Ethiopia. <https://www.imf.org/en/Countries/ETH> (Consulté le 30 août 2023).
- ¹⁵ Banque mondiale. (2019). Débloquer les marchés du logement et des terrains urbains en Éthiopie : Urban Land Supply and Affordable Housing Study. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/32756> (Consulté le 30 août 2023). Pg. 39.
- ¹⁶ City of Addis Ababa. (2017). Addis Ababa City Structure Plan 2017 – 2027. Pg. 110.
- ¹⁷ Voir Note 3. Pg. 3.
- ¹⁸ Cepheus Capital. (2019). Ethiopia's Banking Sector. <https://cepheuscapital.com/wp-content/uploads/2019/01/Banking-Sector-Paper.pdf> Pg. 3.
- ¹⁹ Development Bank of Ethiopia. (2021). Annual Report 2020 - 2021. Pg. 19.
- ²⁰ Reuters. (2023). Ethiopia offers up to five banking licences to foreign investors. 24 March 2023.
- ²¹ National Bank of Ethiopia. Publications-NBE News. <https://nbe.gov.et/banks-in-ethiopia-continue-to-grow-despite-challenges/> (Consulté le 30 août 2023).
- ²² GOH Betoch Bank. (2022). Annual Report 2021-2022.
- ²³ Matsumoto, T. and Crook, J. (2021). Sustainable and Inclusive Housing in Ethiopia: A Policy Assessment. Coalition for Urban Transitions. Pg. 4.
- ²⁴ Voir Note 15. Pg. 47.
- ²⁵ Ibid. Pg. 8.
- ²⁶ Liu, Q. Meng, W. Huang, B. (2023). The Practice of Peri-Urban Land Acquisition by Expropriation for Housing Purposes and the Implications: The Case of Bahir Dar, Ethiopia April 2023 Urban Science 7(2):1-19. Pg. 16.
- ²⁷ Sivakumaran, R. (2022). Strengthening the Ethiopian SACCO sector: working together to make a difference. Voir Note 21.
- ²⁸ Voir Note 15. Pgs. 45, 46.
- ²⁹ Precise Consult International PLC. (2021) Access to Credit for MSEs and Credit Information System in Ethiopia: Policy Environment and Regulatory Issues. Pg. 9.
- ³⁰ Commercial Bank Ethiopia. Everyday Banking: Loan.
- ³¹ Entretien téléphonique, GOH Betoch Bank, 21 août 2023, Nairobi, Kenya.
- ³² Voir Note 15. Pg. 23.
- ³³ GOH Betoch Bank. (2022). Annual Report 2021-2022. Pg. 9.
- ³⁴ FSD Africa. (2023). Ethiopia gears up for launch of first-ever securities exchange. 6 juillet 2023.
- ³⁵ IFC. (2023). Ethiopia Capital Market Development Project.
- ³⁶ Law of Ethiopia. (2023). Public Servants Pension Proclamation. Section 14.
- ³⁷ Voir Note 15. Pg. 46.
- ³⁸ Base de données mondiale sur l'inclusion financière. (2023). <https://databank.worldbank.org/reports.aspx?source=1228#> (Consulté le 26 août 2023).
- ³⁹ Ibid.
- ⁴⁰ Ibid.
- ⁴¹ Organisation mondiale de la propriété intellectuelle (OMPI). WIPO Lex- Database. <https://www.wipo.int/wipolex/en/text/193667> (Consulté le 30 août 2023)
- ⁴² Banque mondiale. (2023). Country Overview – Ethiopia.
- ⁴³ Entretien téléphonique, GOH Betoch Bank, 28 août 2023.
- ⁴⁴ World Salaries. (2023). Ethiopia. <https://shorturl.at/kCD15> (Consulté le 24 août 2023).
- ⁴⁵ Banque mondiale. (2019). Ethiopia Urban Land Supply and Affordable Housing: Housing Deep Dive Report. Pg. 43.
- ⁴⁶ Ethiopia Today. (2023). Addis to Hold Land Lease Auction after Four Years. 19 May 2023. Ethiopia Today.
- ⁴⁷ Voir Note 23. Pg. 11.
- ⁴⁸ Balcha, Y. (2014). "Kebele" Houses: Past, Present and the Future the Case of Kebele 17, in Woreda 9, Kirkos Sub-city, Addis Ababa, MSc Thesis in Housing and Sustainable Development. Pg. 4.
- ⁴⁹ Organisation internationale du travail. (2021). Estimating the needs of workers and their families in Ethiopia. Pg. 35, 38, 39.
- ⁵⁰ These expenditure figures are conservative. Another study puts average expenditure at Br 5 602 (US\$102). Mekonen, E. (2022). The effect of residential house rent on urban households' poverty status in Ethiopia: evidence from Wolkite town. Cogent Economics and Finance. 10(1). Pg. 10.
- ⁵¹ Belete, A.W. (2019). Examining Rental Housing Affordability Among Eastern Ethiopian Cities. Developing Country Studies 9(6). Grin. Pg. 28.
- ⁵² Voir Note 15. Pg. 43.
- ⁵³ Voir Note 15. Pg. 41.
- ⁵⁴ Ibid. Pg. 42.
- ⁵⁵ Voir Note 23. Pg. 43.
- ⁵⁶ Voir Note 48. Pg. 4.
- ⁵⁷ Workineh, B.A. (2022). The practice and roles of condominium housing for tackling urban problems in the case of Gondar city, Ethiopia. Heliyon 8. Pg. 4.
- ⁵⁸ Franklin, S. (2019). The Demand for Government Housing: Evidence from Lotteries for 200 000 homes in Ethiopia. 2 January, 2019. Pg. 2.
- ⁵⁹ Ethiopian Public Health Institute Addis Ababa. (2019). Mini demographic and health survey 2019. Pg. 10.
- ⁶⁰ Voir Note 15. Pg. 21.
- ⁶¹ Banque mondiale. Data Bank, Doing Business. <https://databank.worldbank.org/source/doing-business> (Consulté le 8 août 2023).
- ⁶² Voir Note 26.
- ⁶³ Voir Note 15. Pg. 23.
- ⁶⁴ Muluneh, W. et Ansalu, T. (2022). Financing Urban Infrastructure through Land Leasing: Evidence from Bahir Dar City, Ethiopia. Pg. 14.
- ⁶⁵ Mersha, S. Mulugeta, S. Gebremariam, E. (2020). Process of informal land transaction: A case study in the peri-urban area of Addis Ababa. Geojournal (2022) 87:2067–2080.
- ⁶⁶ Chekole, S. D. (2022). Evaluation of Urban Cadastral System of Ethiopia. PHD Thesis. Pg. 77.
- ⁶⁷ Land Equity. (2016). Review of the Legal Cadastre of the Government of Ethiopia: Issues and policy recommendations report. Pg. vii.
- ⁶⁸ Voir Note 66. Pg. 18.
- ⁶⁹ Beza, M. Dires, T. (2023). Issues of Design in Ethiopia's Property Tax Reform: Lessons from Previous Legislative Regimes and Other Jurisdictions. Pg. 187, 193.
- ⁷⁰ Voir Note 16. Pg. 28.
- ⁷¹ Tegegn, E. (2023). City Admin Launches Building Census for Property Taxation. 04 March 2023. The Reporter.
- ⁷² Federal Democratic Republic of Ethiopia. (2021). Ten years Development Plan: A pathway to prosperity 2021-2030. Pgs. 48-49.
- ⁷³ Voir Note 15.
- ⁷⁴ Gebeyehu, B. S. (2021). Analysing the Effects of Institutional Merger: Case of Cadastral Information Registration and Landholding Right Providing Institutions in Ethiopia. Land, 10 (4), 404, 13 April 2021. Pg. 10. Il s'agit de la Proclamation n° 193/2000 sur les biens hypothéqués ou mis en gage auprès des banques (amendement) et de la Proclamation n° 97/1998 sur les biens hypothéqués ou mis en gage auprès des banques.
- ⁷⁵ Fikadu, D. (2022). Commercial banks in Ethiopia stand against the new commercial code provisions and its implication. Pgs. 1-3.
- ⁷⁶ National Bank of Ethiopia. (2021). Directive No. SBB /81/2021.
- ⁷⁷ GSMA. (2023). Mobile Money in Ethiopia: Advancing financial inclusion and driving growth. Pg. 7
- ⁷⁸ Voir Note 16. Pg. 117.
- ⁷⁹ Kubwa, M. (2023). Largest Private Housing Project in Addis Ababa Approved by City's Administration. 29 juillet 2023. Construction Review News.
- ⁸⁰ Mengesha, S. (2023). Addis Ababa Approves Largest Private Housing Project to Address Housing Demand. 22 juillet 2023 The Reporter.