

Lesotho

Matooane, L.S, Bhanye, J.I et Matamanda, A.R.



Vue d'ensemble

Le Lesotho est un pays d'Afrique australe, à revenu moyen inférieur, qui est entièrement enclavé au sein de l'Afrique du Sud. Les terres arables sont limitées et représentent environ 10% du terrain accidenté et montagneux du pays.¹ Cette limitation des terres arables a également entraîné des contestations et des conflits concernant les activités agricoles et le développement du logement, intensifiant la pénurie des terres et des logements.² La situation est critique à Maseru, qui accueille la plus grande partie de la population urbaine du pays. Actuellement, la population du Lesotho s'élève à 2.3 millions d'habitants. Les projections montrent que Maseru et son arrière-pays accueilleront environ 550 000 personnes d'ici 2030, ce qui augmentera la demande de logements. Plus de 60% de la population réside dans les zones rurales.³ Avec un taux de croissance démographique annuel de 1.1% en 2020,⁴ les projections montrent que la population du Lesotho se hissera à 2.5 millions d'habitants en 2030.

En 2022, le Lesotho avait un produit intérieur brut (PIB) nominal par habitant de 17 791 M (1 045,9 US\$).⁵ Le potentiel de développement du Lesotho est affecté par un contexte mondial difficile, marqué par le conflit en Ukraine, l'escalade des tensions géopolitiques à l'échelle mondiale, le changement climatique et la pandémie en phase de déclin. Alors que le PIB réel s'est considérablement contracté pendant la pandémie en 2020, il y a eu une certaine reprise en 2023, attribuée principalement au développement de l'agriculture et de l'exploitation minière. Le PIB devrait augmenter de 2.6% en 2023, de 3.1% en 2024 et de 3.3% en 2025, en partie grâce au développement du Lesotho Highlands Water Project II (LHWP-II).⁶ Le LHWP-II prévoit la construction d'un tunnel de transfert d'eau, du pont de la rivière Senqu et du barrage de Polihali.

La reprise économique ressort également de l'indice des prix à la consommation (IPC), qui devrait atteindre une moyenne de 6.7% en 2023, et se modérer progressivement à 5.4% et 5.0% en 2024 et 2025, respectivement.⁷ Cependant, en raison du retard de la reprise, les niveaux de pauvreté devraient rester élevés en 2022, estimés à 34.7%, sur la base de 40.51 M (2.15 US\$) par personne et par jour en parités de pouvoir d'achat [PPA] de 2017. Ces niveaux de pauvreté ont une grande incidence sur le financement du logement ; la plupart des individus n'ayant pas les moyens d'acheter des terrains ou des logements par le biais de canaux formels ou d'accéder à des prêts et à des hypothèques.⁸

Accès au financement

Le secteur bancaire est la principale source de financement hypothécaire, tandis que la microfinance au Lesotho propose exclusivement des prêts personnels. Standard Lesotho Bank, First National Bank, Nedbank et Lesotho Post Bank sont les quatre banques qui offrent ces services.⁹ La Banque centrale du Lesotho (CBL), seul organisme de réglementation du pays, supervise toutes ces institutions financières.¹⁰

En 2023, le taux préférentiel du CLB est fixé à 11.25%, bien que les taux d'intérêt pratiqués par les différentes banques commerciales pour les financements hypothécaires se situent entre 11.55% et 13.5%. Un acompte

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Maseru City, Teyateyaneng
Taux de change (1er juillet 2023): 1 USD = [a] 1 PPA = (2022) [b]	18.84 Loti (LSL) 6.72 Loti (LSL)
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) [d] Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2014) [c] Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2021) [b] Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2022) [b] Coefficient de Gini (2017) [b] Classement pays IDH (2021) [d] Score pays de l'IDH (2021) [d]	2 305 825 690 433 1.06% 2.62% 53.6% 35.5% 24.6% 57% 54.2 168 0.51
PIB par habitant (\$US courants) [b] PIB (\$US courants) [b] Taux de croissance du PIB [b] Taux d'inflation [b] Taux d'intérêt emprunteur [b] Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2022) [b]	1 107 US\$ 2 553 million US\$ 0.59% 8.27% 8.98% 58%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours (2021) [e] Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) (2020) [e] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Durée [f] LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel [f] Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2020) Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [e] Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2014) [e] Nombre de prêts de microfinance en cours (2019) [g] Valeur des prêts de microfinance (USD) (2021) [e] Nombre de prestataires de microfinance (2021) [e]	2 100 69.61 million US\$ 12-14% 30 années 70% 2.83% 4 35% 522 76.94 million US\$ 98
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété [h] Nombre de logements formels achevés annuellement (2019) [h] 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) [i] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine (2022) [i] Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère (2022) [i] Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [j] Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [k] Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [k] Délai d'enregistrement de la propriété (jours) Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [k] Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [k]	100 809 n/d n/d 200 000 LSL 40m ² 2 700 LSL 131 LSL (6.95 US\$) Papier 122 32 days 8.2% 10.0

NB: Les chiffres sont pour 2023 sauf indication contraire.

[a] Xe.com	[f] Standard Bank
[b] World Bank World Development Indicators (as of end of 2022)	[g] Lesana Lesotho
[c] Demographic and Health Surveys, USAID	[h] Land Administration Authority
[d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)	[i] Premier Drafts Pty Ltd
[e] Central Bank of Lesotho	[j] Cash Build Hardware
	[k] World Bank Ease of Doing Business Indicators

de 10% sur le prêt est souvent exigé, et le solde peut être remboursé sur 20 ans.¹¹ Le calendrier de remboursement de la Lesotho Post Bank peut aller jusqu'à 30 ans, en fonction de plusieurs variables, notamment l'âge de la retraite de l'emprunteur et le taux des paiements échelonnés. Actuellement, la Standard Bank of Lesotho a signé un protocole d'entente avec le gouvernement et les fonctionnaires afin d'offrir des conditions de prêt favorables aux fonctionnaires.¹² Ces conditions comprennent une période de remboursement plus longue, un montant de prêt plus élevé que celui pour lequel ils sont qualifiés et des options de remboursement flexibles.