

Namibie

Romancia Shoonga



Vue d'ensemble

Avec une population peu nombreuse, un système politique pluriel et une économie stable bien qu'inégale, la Namibie s'est fixé comme objectif de construire 10 800 maisons par an,¹ par l'intermédiaire du Ministère du développement urbain et rural (Ministry of Urban and Rural Development, MURD) qui a pour mission de superviser le logement urbain et rural.² Cet objectif n'a pas encore été atteint en raison de la fluctuation des prix des carburants au niveau mondial et de l'augmentation de la consommation d'énergie Ministère des mines et de l'énergie (Ministry of Mines and Energy, MME) a annoncé son intention de construire 400 maisons hors réseau.³

La population de la Namibie, qui a augmenté à un taux de 1.6%⁴ en 2022, a été estimée à 2.6 millions d'habitants à la mi-2023.⁵ Parmi eux, 54% vivent en ville⁶ et 43.3%⁷ sont affectés par la pauvreté multidimensionnelle. La mesure d'inégalité la plus utilisée, le coefficient de Gini, est de 0.58.⁸ On estime que 80% de la population urbaine namibienne vit dans des quartiers informels.⁹ Le pays a un taux de chômage de 23%¹⁰ et 58% de la main-d'œuvre est employée de manière informelle.¹¹

La croissance économique est passée de 3.5% en 2021 à 4.6% en 2022, principalement grâce aux industries primaires et secondaires. La croissance devrait se ralentir pour atteindre 3.0% en 2023, en raison de l'affaiblissement anticipé de la demande mondiale et de la réduction du pouvoir d'achat, alors que les pressions inflationnistes persistent. L'endettement des ménages par rapport au revenu disponible est passé de 79.4% en 2021 à 77.9% à la fin de 2022, à la suite de l'approbation des augmentations de salaire des fonctionnaires et de l'augmentation de l'activité économique.¹² Le taux d'inflation annuel de 4.7% en août 2023 a augmenté par rapport aux 4.5% enregistrés en juillet, soit le taux le plus bas depuis près d'un an et demi.¹³ Néanmoins, la banque centrale, la Bank of Namibia, a maintenu son taux d'intérêt directeur, le taux de reprise en pension à 7.75% afin de protéger l'arrimage de la monnaie avec le rand et de «soutenir l'économie nationale».¹⁴

En 2022, les performances du secteur bancaire ont dépassé les niveaux atteints avant la COVID-19¹⁵ grâce à l'augmentation des revenus d'intérêts (c'est-à-dire l'augmentation du taux préférentiel et des autres taux de prêt).¹⁶ Le secteur financier non bancaire s'est contracté de 1.2% en raison de la hausse de l'inflation et du resserrement de la politique monétaire mondiale.¹⁷

Accès au financement

Une étude de l'Agence statistique de Namibie (Namibia Statistics Agency, NSA) indique que 57% des personnes interrogées n'emprunteraient pas du tout d'argent.¹⁸ La minorité restante emprunterait de l'argent à des amis ou à la famille (18%), à la banque (12%), à des microprêteurs informels et non enregistrés (7%) ou à des microprêteurs enregistrés (5%).¹⁹ En outre, l'étude indique que 78% de la population dispose d'un produit bancaire, d'autres produits financiers et de produits financiers informels, tels que le stokvel.²⁰ En outre, l'étude indique que les hommes originaires du milieu rural sont financièrement exclus, dans la mesure où ils cherchent un emploi et envoient des fonds²¹ aux femmes restées au village.²²

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Windhoek
Taux de change (1er juillet 2023): 1 USD = [a] 1 PPA = (2022) [b]	18.84 Namibian Dollar (NAD) 7.17 Namibian Dollar (NAD)
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 (2018) [e] 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]	2 567 012 1 385 057 1.45% 3.22% 42.3% 43.9% 21.7% 56.0% 57.2 139 0.61
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 (2021) [b]	4 911 US\$ 12 607 million US\$ 4.56% 6.08% 8.61% 68%
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 [f] LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel [f] Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2021) Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [e] Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2018) [c] Nombre de prêts de microfinance en cours [h] Valeur des prêts de microfinance (USD) (2021) [h] Nombre de prestataires de microfinance [h]	49 077 2 997.8 million US\$ 9-13% 30 années 100% 23.8% 8 30.8% 144 080 470.91 million US\$ 433
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [i] Nombre de logements formels achevés annuellement (2019) [j] 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 [k] Taille de la maison neuve la moins chère construite par un promoteur ou un entrepreneur formel en zone urbaine [l] Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère [m] Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [n] Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [o] Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [o] Délai d'enregistrement de la propriété (jours) Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [o] Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [o]	274 897 216 452 n/d 654 000 NAD 55m ² 4 000 NAD 82.52NAD (4.38 US\$) Papier 104 44 days 13.8% 10.5
NB: Les chiffres sont pour 2023 sauf indication contraire.	
Membres de l'Union africaine pour le financement du logement (AUHF): Atenu Developments Development Workshop Namibia	
[a] Xe.com [b] World Bank World Development Indicators (as at end 2022) [c] Demographic and Health Surveys, USAID [d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT) [e] Bank of Namibia [f] Standard Bank [g] Bank Windhoek	[h] NAMFISA [i] Title Deed Office of Namibia [j] Namibia Statistics Agency (NSA) [k] Ongos Development [l] Okamita Properties [m] Property 24 [n] Build it [o] World Bank Ease of Doing Business Indicators

La loi sur l'égalité des personnes mariées (Married Persons Equality Act), article 15(1) et (2), considère les femmes et les hommes comme égaux et garantit la capacité des femmes à posséder ou à enregistrer des biens.²³ Toutefois, le type de contrat de mariage conclu détermine si les activités communes telles que l'accès au crédit, l'achat d'un véhicule ou d'un bien immobilier sont appliquées ou non.²⁴

Le taux préférentiel actuel est de 11,50% et le taux de prêt hypothécaire de 12,50%.²⁵ Le refinancement hypothécaire est proposé par sept banques commerciales²⁶ et un organisme de financement hypothécaire.²⁷ Ceux-ci communiquent des données résidentielles à usage interne et partagent des données macroéconomiques avec la banque centrale.²⁸ En 2022, la valeur des prêts hypothécaires résidentiels a augmenté de 1,2 milliard N\$ (63,7 millions US\$) pour atteindre un total de 44,2 milliards de N\$ (2,4 milliards de dollars US),²⁹ représentant 40% de l'ensemble du portefeuille de prêts.³⁰

Le ratio prêt/valeur est de 100% pour le bien résidentiel principal et reste à un maximum de 80% pour tous les biens résidentiels secondaires qui suivront.³¹ Les prêts hypothécaires résidentiels ont une durée moyenne de 20 ans et peuvent être prolongés jusqu'à 30 ans.³²

La Bank of Namibia (BoN) a fait état d'une amélioration du ratio des prêts non performants (NPL) en pourcentage de 5,6% en 2022, ce qui se traduit par un montant final dû de 821 millions N\$ (43,6 millions US\$).³³ La BoN a indiqué que cette amélioration était due à des remboursements, à des annulations et à une restructuration de la dette.³⁴

En Namibie, la Shack Dweller Federation of Namibia (SDFN),³⁵ First Capital Namibia and Development Workshop in Namibia (DWN) sont des véhicules d'investissement pour le financement non hypothécaire³⁶ et la construction.³⁷ DWN propose également des services d'aménagement du territoire et d'arpentage, et agit en tant qu'intermédiaire avec les autorités locales.³⁸ En 2022, le fonds Twahangana du SDFN a accordé 451 prêts à ses membres, dont 359 prêts immobiliers (15,8 millions N\$, soit 838 507 US\$), 78 prêts aux petites entreprises (390 200 N\$, soit 20 708 US\$) et 14 prêts pour l'installation de services (64 940 N\$, soit 3 446 US\$).³⁹ Le Guichet unique a développé des parcelles dont le prix varie entre 15 000 N\$ (796 US\$) et 36 000 N\$ (1 911 US\$), en fonction de l'étendue des services fournis et du mode de paiement choisi.⁴⁰ Cela a permis aux clients de rembourser leurs dettes dans un délai de 12 à 60 mois.⁴¹

La Namibie ne dispose que de deux bureaux de crédit agréés, utilisés par les institutions financières.⁴² La souscription est subordonnée à la confirmation des revenus et à l'accessibilité financière.⁴³ Les prestataires d'assurance-vie peuvent demander un justificatif de revenu, ce qui exclut le marché de masse des faibles revenus.⁴⁴ Dans le cadre de la souscription d'un prêt hypothécaire, la banque examine si les versements hypothécaires représentent un tiers des revenus du client,⁴⁵ les antécédents du client en matière de crédit et d'assurance, l'offre de vente fournie, l'emplacement et les caractéristiques de sécurité du bien immobilier pour déterminer la prime.⁴⁶ Le financement non hypothécaire tient compte des antécédents du client en matière d'assurance-vie, d'assurance à court terme ou d'assurance-vie de crédit,⁴⁷ tandis que les assureurs à court terme tiennent compte des besoins du client et de sa capacité à payer pour déterminer la prime d'assurance.⁴⁸

Le financement et le refinancement de la construction⁴⁹ sont proposés et structurés pour les banques commerciales afin de faciliter l'acquisition et le développement d'un bien immobilier vacant.⁵⁰ Bien qu'elle soit novice en matière de titrisation d'actifs, la Namibie dispose d'un marché obligataire qui fonctionne bien et qui s'est considérablement développé au cours des deux dernières décennies.⁵¹ Les lignes de crédit disponibles sont des prêts hypothécaires et des actifs financiers non bancaires.⁵² Les banques commerciales proposent des financements verts pour promouvoir le développement durable, la construction de bâtiments écologiques ou d'infrastructures.⁵³ Les obligations vertes sont essentielles pour le marché financier et leur part de marché a augmenté par rapport aux obligations liées au développement durable.⁵⁴ Malgré le consensus sur ses avantages, les données sur l'accessibilité des financements verts sont rares. L'État a facilité et mis en place des installations d'énergie renouvelable par le biais de partenariats public-privé,⁵⁵ et a fait pression pour l'électrification rurale⁵⁶ par le biais d'investissements en réseau et hors réseau.⁵⁷ Le gouvernement n'offre aux fonctionnaires que des aides au logement allant jusqu'à 66% de la valeur de l'hypothèque résidentielle, alors que les fonctionnaires paient 44% de la valeur de l'hypothèque aux banques commerciales.⁵⁸

Abordabilité

L'estimation la plus récente du déficit de logement est de 300 000, ce qui représente 76 milliards N\$ (4 milliards US\$).⁵⁹ L'Association économique de

Namibie affirme que le déficit pourrait être comblé en dix ans si les 3% du budget de l'État consacré au logement sont mis de côté.⁶⁰ Dans les zones urbaines, les prix des terrains varient de 271 N\$ (14 US\$) par m² à 1 300 N\$ (69 US\$) par m² ou plus, en fonction de la typologie, de l'emplacement et de l'évaluation du bien.⁶¹ Il en va de même pour les prix mensuels de location d'un appartement dans l'arrière-cour à 2 500 N\$ (133 US\$),⁶² d'une maison de ville à deux chambres à 6 500 N\$ (345 US\$),⁶³ ou d'une propriété à trois chambres à 6 500 N\$⁶⁴ (345 US\$).⁶⁵ Le prix du logement neuf le moins cher construit par un promoteur privé est de 654 000 N\$ (34 708 US\$).⁶⁶ En juin 2023, le coût de la main-d'œuvre pour les logements à revenus moyens s'élève à 120 000 N\$ (6 368 US\$) par maison.⁶⁷ Le SDFN a limité les coûts de construction entre 7 000 N\$ (371 US\$) et 40 000 N\$ (2 123 US\$), parce que ses membres développent eux-mêmes les propriétés.⁶⁸ En tant qu'importateur net de biens et de services, la Namibie importe encore ses matériaux de construction.⁶⁹ En raison de son histoire commune avec l'Afrique du Sud, l'Institut namibien de normalisation a adopté les normes nationales sud-africaines comme normes namubiennes.⁷⁰

Selon le rapport sur les prix à la consommation de la NSA, les besoins de base (y compris le logement) représentaient 70% des dépenses mensuelles des ménages en raison de l'inflation élevée en juillet 2023.⁷¹ L'endettement des ménages s'est modéré, passant de 79% (juin 2021) à 78% (juin 2022).⁷²

Offre de logement

Alors que le marché du logement formel présente des typologies variées, le secteur informel offre des terrains vacants où les locataires construisent eux-mêmes leurs structures ou les propriétaires louent des pièces déjà construites sur une propriété clôturée. Ici, la qualité du parc de logements varie en fonction de l'approche appliquée, des matériaux de construction utilisés et du niveau de conformité au code de la construction.⁷³

La taille moyenne d'un terrain est de 300m². Les autorités locales ont libéré des terrains vierges pour que des promoteurs privés les viabilisent et construisent des propriétés résidentielles dans tout le pays.⁷⁴ Les autorités locales ont développé elles-mêmes des terrains vierges afin de contrôler le coût des terrains et des logements⁷⁵ et se sont associées au MURD,⁷⁶ au SDFN et au DWN dans les zones d'habitat informel.⁷⁷ Depuis sa création en 1990, le SDFN a entretenu 914 parcelles et construit 7 224 maisons.⁷⁸

Bien que le secteur de la construction emploie une main-d'œuvre de 17 000 travailleurs,⁷⁹ il n'a pas de régulateur sectoriel, mais dispose d'un groupe de pression appelé Fédération des industries de la construction de Namibie (Construction Industries Federation of Namibia).⁸⁰ Les promoteurs immobiliers et les entrepreneurs respectent les normes de construction prescrites par les autorités locales.⁸¹ Une fois le permis de construire approuvé, les promoteurs ou les entrepreneurs disposent de 12 mois pour commencer les travaux.⁸² Les autorités locales appliquent strictement le code de la construction⁸³ pour les biens financés par la banque, car les entrepreneurs doivent satisfaire aux exigences de la banque, de l'inspecteur des bâtiments, du géomètre et de l'architecte.⁸⁴

Marchés immobiliers

Le Central Deeds Office (bureau central des actes) dispose d'un système numérisé de propriété foncière et de titres de propriété. Les étapes du processus d'achat immobilier sont les suivantes : a) acceptation de l'acte de vente ; b) recherche des actes ; c) rédaction des documents de transfert ; d) annulation de l'obligation (si une obligation est enregistrée sur le bien) ; e) financement de la transaction ; f) certificat de conformité de la construction ; et g) dépôt et enregistrement auprès du bureau des actes.⁸⁵ Ce processus peut durer de quatre à six semaines.⁸⁶ Si la propriété résidentielle coûte 5 millions N\$ (265 350 US\$), les frais de transfert pour l'enregistrement au nom propre du propriétaire sont estimés à 396 000 N\$ (21 016 US\$), tandis que les frais de transfert pour l'enregistrement sous la forme d'une société fermée sont estimés à 59 000 N\$ (3 131 US\$).⁸⁷ Les Namubiens préfèrent généralement la propriété privée⁸⁸ et disposent d'un marché de la revente de biens immobiliers résidentiels offrant d'importantes possibilités de revenus locatifs.⁸⁹ Les propriétaires de biens immobiliers et les agents immobiliers enregistrés auprès du Conseil des agents immobiliers de Namibie participent activement à ce secteur. Selon la dernière enquête sur les forces de travail, 195 agences immobilières ont été enregistrées et 385 personnes sont employées dans le secteur, ce qui représente 0,1% de la population active.⁹⁰

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

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)

82.52 N\$ (4.38 US\$)



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

159 N\$ (8.44 US\$)



Prix des tôles ondulées en acier par mètre carré

86.16 N\$ (4.57 US\$)



Prix des tuiles de toiture (par mètre carré)

144.37 N\$ (7.66 US\$)



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

645 000 N\$ (34 236 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

L'État joue un rôle limité (c'est-à-dire un rôle de facilitateur financier ou législatif) dans la fourniture de logements. Les partenariats public-privé⁹¹ sont financés par des entreprises privées et publiques pour l'aménagement du territoire et le logement.⁹² Les autorités locales proposent un tarif de base moins élevé pour les citoyens des quartiers informels.⁹³ Les terrains urbains et la propriété sont administrés par les lois sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire,⁹⁴ le registre des actes⁹⁵ et les autorités locales.⁹⁶

En 2022, les parties prenantes se sont engagées à réviser et à mettre à jour la politique nationale du logement et le plan d'action.⁹⁷ Les lois de 2023 sur le renseignement financier,⁹⁸ les entreprises,⁹⁹ les sociétés fermées¹⁰⁰ et les fiducies¹⁰¹ obligent tous les propriétaires de biens immobiliers à fournir des informations sur leur propriété effective au Registraire des Entreprises (Registrar of Companies) et au Master of the High Court, et ce à partir du 7 août 2023.¹⁰² Ces informations seront fournies lors de l'enregistrement des transferts de propriété, de la soumission des droits annuels ou de l'enregistrement d'une propriété nouvellement acquise et détenue par une fiducie, une société fermée ou une entreprise.¹⁰³

La résiliation automatique d'un contrat de bail justifie l'exécution d'une expulsion légale pour les raisons suivantes : a) retard ou non-paiement du loyer ou des charges; b) dommages graves causés au bien loué ou c) occupation illégale du bien.¹⁰⁴ Si le locataire ne remédie pas à l'infraction dans le délai convenu, le propriétaire peut résilier le bail et entamer la procédure d'expulsion. Un contrat de bail (avec les clauses mentionnées ci-dessus) doit être en place pour qu'un propriétaire puisse s'adresser au tribunal¹⁰⁵ afin d'appliquer la procédure légale d'expulsion.¹⁰⁶

Opportunités

L'une des opportunités majeures en Namibie réside dans le financement de projets de logements et d'infrastructures à des prix bas voire très bas,¹⁰⁷ avec l'application du modèle namibien de financement et d'entreprise sociale de la Shack Dweller Federation (Fédération des habitants des baraquements).¹⁰⁸ Ce modèle est une réussite grâce à l'adhésion de la population locale et l'appropriation de l'exercice par les bénéficiaires. Les investisseurs peuvent s'adresser au SDFN et au DW au sujet du modèle et du retour sur investissement afin d'être mieux informés.

La fourniture d'infrastructures urbaines, telles que l'aménagement du territoire,¹⁰⁹ et la fourniture de matériaux de construction durables, tels que les lampadaires solaires et les briques en terre cuite,¹¹⁰ constituent une autre opportunité. Cela permettrait d'accélérer le développement des quartiers informels, ce qui améliorerait la collecte des recettes par les autorités locales et, enfin, permettrait à un plus grand nombre de résidents d'obtenir des titres de propriété.

Sites web

Institute for Land & Livelihoods in Namibia : <https://illh.nust.na/>
 Shack Dweller Federation Namibia : <https://www.shackdwellersnamibia.com/>
 Ongos Valley : <https://www.ongosvalley.com.na/>
 Development Workshop Namibia : <https://dw-namibia.org/>
 First Capital Namibia : <https://firstcapitalnam.com/>
 Okamita Properties (Osona Village) : <https://www.okamita.com.na/home>
 Namibia Planning Commission : <https://www.npc.gov.na/national-plans/programmes/programmes-housing-sector/>
 Polycare : <https://polycare.co.na/what-we-do/>

Disponibilité des données sur le financement du logement

La BoN reçoit des données sur le financement du logement au niveau macroéconomique.¹¹¹ L'accès à la base de données du bureau des actes n'est pas permise au public. Cependant, les données et les rapports des ANE sont disponibles et donnent un aperçu de la qualité du parc de logements.¹¹² Le dernier recensement est actuellement en cours,¹¹³ et le rapport préliminaire pourrait être disponible en mars 2024 pour une publication du rapport final en août/septembre 2024.

Exemple d'innovation : Development Workshop

Le Development Workshop (DW) est un organisme de bienfaisance enregistré en Namibie, créé pour fournir les moyens les plus efficaces de rendre les établissements humains durables et inclusifs.¹¹⁴ L'accent a été mis sur le logement, les infrastructures et le développement de la petite enfance.¹¹⁵ Les DW planifient, arpentent et gèrent des terrains résidentiels à faible coût qu'ils vendent ensuite à des clients à faible revenu.¹¹⁶ Les propriétés coûtent entre 10 000 N\$ (531 US\$) et 35 000 N\$ (1 857 US\$) et les clients peuvent rembourser ces montants sur une période de 24 mois.¹¹⁷ En outre, la DW propose un programme de prêts en partenariat avec la First National Bank Namibia, permettant aux clients d'utiliser le crédit pour payer leur propriété.¹¹⁸ Enfin, DW propose également à ses clients des ateliers sur les plans de construction afin de les aider à construire leur maison de manière rentable, que ce soit en une seule fois ou progressivement.¹¹⁹

- ¹⁰³ Voir Note 102.
- ¹⁰⁴ Property News (2023). Problematic Tenants? How to Legally Evict a Tenant. 9 February 2023. <https://propertynews.com.na/latest-news/problematic-tenants-how-to-legally-evict-a-tenant> (Consulté le 8 septembre 2023).
- ¹⁰⁵ Voir Note 104.
- ¹⁰⁶ Voir Note 104.
- ¹⁰⁷ Weber, B and Mendelsohn, J. (2017). Informal Settlements in Namibia their nature and their growth. <https://dw-namibia.org/resources/housing/informal-settlements-in-namibia-their-nature-and-growth-dwn-2017.pdf> (Consulté le 25 septembre 2023).
- ¹⁰⁸ Shack Dweller Federation Namibia (2023). 2021/22 Annual Report. <https://www.shackdwellersnamibia.com/assets/img/SDFN&%20NHAG%20Annual%20Reports/2021-2022%20Annual%20Report%20of%20SDFN%20&%20NHAG.pdf> (Consulté le 25 septembre 2023)
- ¹⁰⁹ Shack Dweller Federation Namibia (2023). 2021/22 Annual Report. <https://www.shackdwellersnamibia.com/assets/img/SDFN&%20NHAG%20Annual%20Reports/2021-2022%20Annual%20Report%20of%20SDFN%20&%20NHAG.pdf> (Consulté le 25 septembre 2023) Pg.17.
- ¹¹⁰ Namclay Bricks & Pavers. 2023. Clay Bricks-Properties and Values. <https://www.namclay.com/clay-bricks/> (Consulté le 25 septembre 2023).
- ¹¹¹ Correspondance par courriel avec Victoria Manual, Banque de Namibie, août 2023.
- ¹¹² Namibia Statistics Agency (2016). Intercensal Demographic Report. https://nsa.nsa.org.na/wp-content/uploads/2023/06/NIDS_2016.pdf (Consulté le 25 août 2023). Pg. 30.
- ¹¹³ Namibia Statistics Agency (2023) Census Data Collection Information. <https://nsa.nsa.org.na/census-page-2/> (Consulté le 17 septembre 2023).
- ¹¹⁴ Development Workshop Namibia (2023). Home Building Support. <https://dw-namibia.org/housing.php> (Consulté le 21 septembre 2023).
- ¹¹⁵ Voir Note 114.
- ¹¹⁶ Voir Note 114.
- ¹¹⁷ Voir Note 114.
- ¹¹⁸ Voir Note 114.
- ¹¹⁹ Voir Note 114.