

Soudan

Niema Alhessen



Vue d'ensemble

La population du Soudan était de 46.87 millions d'habitants en 2022, dont 50% (23.42 millions) d'hommes. Le pourcentage de la population en âge de travailler (15-64 ans) était estimé à 56% (26.04 millions) et environ 3% (1.64 million) étaient plus âgés (65 ans ou plus).¹

Le taux de croissance de la population a légèrement diminué, passant de 2.8% en 2020 à 2.6% en 2022.² Le taux d'urbanisation est estimé à 3.6% avec environ 36% (16.85 millions) de la population vivant dans les villes. Le taux de pauvreté a augmenté de plus de deux points, passant de 64.6% en 2021 à 66.1% en 2022, et le taux de chômage est de 20.6%, en partie à cause des troubles politiques.³

En 2020, le pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles était estimé à 74%.⁴ Ces bidonvilles et ces quartiers informels situés à la périphérie des villes sont dépourvus d'infrastructures de base. Par conséquent, ils n'ont qu'un accès limité à l'eau potable et à l'assainissement. Ils sont surpeuplés, ne disposent pas de structures de logement durables et ne jouissent pas de la sécurité d'occupation. Ces conditions augmentent la vulnérabilité des ménages au changement climatique, ainsi que les risques pour la santé et la sécurité.⁵ En 2021, le Soudan se classait 179^e sur 185 nations en matière de flexibilité et d'adaptation au climat, selon l'indice national de l'initiative Notre Dame Global Adaptation.⁶

En 2022, l'agriculture et l'exploitation minière a stimulé la croissance économique du Soudan. La politique d'unification du taux de change et de diminution de la monétisation du déficit budgétaire menée par la Banque centrale du Soudan a permis à l'inflation, mesurée par l'indice des prix à la consommation, de chuter à 139% en 2022, contre 359.1% en 2021. L'économie soudanaise a progressé de 0.7% en 2022 et le PIB par habitant est passé de 449 781 S£ (749.7 US\$) en 2021 à 1 102.1 US\$ (661 203 US\$) en 2022. En 2021, le PIB par habitant s'était contracté de 1.9% en raison, entre autres, de l'instabilité politique.^{7,8} En 2022, le PIB a atteint 30 597 milliards S£ (51.66 milliards US\$). Cependant, les combats entre deux groupes militaires en avril 2023 ont bouleversé le pays et perturbé l'économie, détérioré l'environnement macroéconomique et plongé plus de 42% de la population totale dans des niveaux élevés d'insécurité alimentaire grave.⁹

Selon l'Organisation internationale pour les migrations (OIM), 3.6 millions de personnes (719 521 ménages) ont été déplacées à travers le Soudan, la plupart (75.79%) fuyant l'État de Khartoum.¹⁰ Les combats à Khartoum, principal centre économique du Soudan, ont entravé les flux commerciaux intérieurs et extérieurs.¹¹ En raison de la difficulté des transferts d'argent, les gens dépendent fortement des transactions électroniques avec Bankak (l'application mobile de la Banque de Khartoum) et des transferts informels de temps d'antenne, avec des frais de retrait informels allant de 10% à 50% de la valeur, en fonction de l'emplacement et de la disponibilité des liquidités.¹²

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Al Gadarif, Al Obeid, Kassala, Khartoum, Nyala, Port Sudan, Wad Medani
Taux de change (1er juillet 2023): 1 USD = [a] 1 PPP\$ = (2021) [b]	599.95 Sudanese Pound (SDG) 145.51 Sudanese Pound (SDG)
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 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]	46 874 204 16 854 089 2.63% 3.65% 88.4% n/d 19.8% 29.4% 35.4 171 0.52
PIB par habitant (\$US courants) [b] PIB (\$US courants) [b] Taux de croissance du PIB [b] Taux d'inflation [b] Taux d'intérêt emprunteur (2020) [b] Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2014) [b]	1 102 US\$ 51 662 million US\$ -11.20% 138.81% 5.10% 46%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours (2021) [e] Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) (2019) [e] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Durée [f] LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel [f] Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2019) Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [g] Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement Nombre de prêts de microfinance en cours [g] Valeur des prêts de microfinance (USD) Nombre de prestataires de microfinance [g]	821 937.5 million US\$ 16-12% 12 années 70% 4.96% 33 n/d 3 282 049 n/d 51
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [e] Nombre de logements formels achevés annuellement (2019) [e] 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 [h] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine [h] Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère [h] 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]	185 000 32 000 n/d 59 900 000 SDG 120m ² 239 600 SDG 6 200 SDG (10.33 US\$) Ordinateur - Scanneur 171 11 days 2.60% 5.50

NB: Les chiffres sont pour 2023 sauf indication contraire.

[a] Bank of South Sudan
[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] Ministry of Housing, Physical Planning, and Environment

[f] Numbo
[g] KCB South Sudan
[h] UNCDF Migration and Remittances programme
[i] Tombico Properties
[j] Moses Mawa Siwason-University of Juba
[k] World Bank Ease of Doing Business Indicators

Accès au financement

Au Soudan, l'accès au financement est limité et le secteur des prêts hypothécaires résidentiels a été affecté par l'insécurité et rendu inactif à plusieurs reprises par le gouvernement.¹³ Il y a 38 banques actives à Khartoum, dont quatre banques publiques, 25 banques partagées (le capital est partagé entre différentes entités : publiques, privées ou étrangères), neuf banques étrangères et quatre banques publiques.¹⁴ La plupart des banques internationales sont originaires des pays du Golfe et des pays voisins.¹⁵ Suite à

la loi de 1970 sur la nationalisation des banques, la Banque centrale du Soudan contrôle désormais toutes les banques. Le secteur bancaire est à la base du système financier du pays et constitue la principale source de financement de l'économie nationale. Les banques publiques représentent près de la moitié de l'ensemble des actifs bancaires.¹⁶ En 2021, la dette extérieure totale du Soudan, publique et garantie par l'État, s'élevait à 33 717 milliards S£ (56,2 milliards US\$). Les mécanismes traditionnels d'allègement de la dette devraient permettre de réduire cette dette à 18 538 milliards S£ (30,9 milliards US\$).¹⁷

En 1984, toutes les banques du Soudan étaient tenues d'adhérer aux principes bancaires islamiques. La Banque centrale du Soudan (CBS) a annoncé l'adhésion officielle du Soudan au système de numéro de compte bancaire international (IBAN) en juillet 2021 afin d'attirer les capitaux étrangers et de soutenir le transfert de fonds à l'intérieur et à l'extérieur du pays. Suite à cela, la CBS a publié des amendements législatifs pour permettre aux transactions bancaires non islamiques au Soudan de fonctionner parallèlement au régime bancaire existant. Toutefois, des problèmes techniques et d'acceptation continuent d'entraver la mise en œuvre effective du double système financier.¹⁸

En 2014, seuls 2,4% des ménages ruraux possédaient un compte bancaire, contre 11,1% des ménages urbains.¹⁹ En 2018, il y avait 3,4 succursales de banques commerciales pour 100 000 adultes.²⁰ Le secteur des services financiers du Soudan ne couvrait que 3% de la demande totale en 2022.²¹

Le Soudan n'a pas de taux d'intérêt officiel de la banque centrale qui soit compatible avec les règles financières islamiques ; les banques en activité utilisent plutôt le taux de marge bénéficiaire de la Mourabaha. Le taux d'intérêt a légèrement augmenté, passant de 26,8% en 2022 à 27,3% en 2023.²² Le Soudan compte 33 banques commerciales qui proposent des prêts hypothécaires résidentiels selon les conditions de la Banque centrale du Soudan en matière de prêts hypothécaires résidentiels. Depuis 2019, la Banque de Khartoum propose des prêts hypothécaires résidentiels couvrant uniquement les coûts de construction et de réparation avec un taux d'intérêt minimum de 16% pour quatre ans.²³ Le taux de prêts non performants dans les institutions de microfinance a augmenté de 4,6% en 2020 à 8,6% en 2021.²⁴ En 2014, environ 47% de la population adulte du Soudan a déclaré avoir contracté des emprunts formels pour démarrer, exploiter ou développer une ferme ou une entreprise.²⁵ La plupart des Soudanais comptent sur leurs propres économies et sur les envois de fonds de leurs proches à l'étranger pour répondre à leurs besoins en matière de logement. Cependant, suite au déclenchement de la guerre civile à Khartoum le 15 avril 2023, les envois de fonds des ménages ont augmenté de façon spectaculaire. Environ 55% des Soudanais vivent dans des zones déchirées par la guerre, et nombre d'entre eux sont devenus chômeurs et dépendent de leur épargne et des envois de fonds pour couvrir les dépenses du ménage.²⁶

La guerre a gravement endommagé l'économie. L'accès aux besoins fondamentaux humains, tels que les soins de santé, l'éducation et les services bancaires, a été entravé et les approvisionnements en nourriture limités. Selon le Programme alimentaire mondial (PAM) des Nations unies, les prix des produits de base tels que la nourriture et le carburant ont augmenté de 40 à 60% dans les zones de guerre depuis le 15 avril, et le coût d'un sac de nourriture local a augmenté de 18% depuis avril.²⁷

Abordabilité

Au Soudan, le logement représente moins de 3% du budget global, et le gouvernement génère généralement des revenus en vendant des terres domaniales. En conséquence, les prix du logement augmentent et l'écart de richesse entre les riches et les pauvres se creuse.²⁸ La plupart des Soudanais sont propriétaires de leur logement, ce qui représente 80% de l'ensemble des ménages.²⁹ Selon l'enquête en grappes à indicateurs multiples de 2014 (MICS-2014), c'est au Darfour-Nord que le taux de propriété des ménages est le plus élevé (94,4%) et au Nil Blanc qu'il est le plus bas (91%).³⁰ En 2013, l'économie informelle employait jusqu'à 60% de la main-d'œuvre soudanaise.

Les employés du secteur formel gagnent un salaire mensuel moyen d'environ 36 600 S£ (61 US\$), les salaires allant de 9 230 S£ (15 US\$) à 163 000 S£ (272 US\$).³¹ L'indice de Gini était de 34,2% en 2014.³²

En 2019, l'unité d'habitation la moins chère construite à Khartoum par un entrepreneur officiel sur un terrain de 120m² coûtait 698 045 S£ (15 400 US\$

au taux de change de 2019). La durée du prêt hypothécaire était de 10 ans, avec un acompte de 60% et un taux d'intérêt de 14%, pour un paiement mensuel de 13 054,4 S£ (287 US\$ au taux de change de 2019).³³ En 2023, le coût de construction d'une unité d'habitation nouvellement construite à Omdurman par un promoteur privé avec une surface de terrain de 310m² et une surface bâtie de 150m² est de 59 994 804 S£ (100 000 US\$). La valeur locative mensuelle moyenne pour la même unité est de 179 984 S£ (300 US\$).³⁴ Le coût de la construction d'une maison modeste (le terrain exclus) équivaut au salaire brut d'un fonctionnaire pendant dix ans. La valeur locative mensuelle moyenne pour le même logement est de 179 984 S£ (300 US\$). La Banque de Khartoum offre un financement de la construction pouvant aller jusqu'à 35 000 000 S£ (58 338 US\$), avec un minimum de 25% de fonds propres et une durée de financement pouvant aller jusqu'à 15 ans.

Après le début de la guerre à la mi-avril 2023, les prix de l'immobilier ont chuté d'environ 30%. En conséquence, le coût moyen d'un terrain à Khartoum est tombé à 539 953 S£ (900 US\$) par m², contre 839 927 S£ (1 400 US\$) par m². Par ailleurs, dans un pays où les systèmes et les institutions sont défaillants et où les possibilités d'autres formes d'investissement sont limitées, les Soudanais ont investi massivement dans leur logement. À Khartoum, les revenus locatifs sont (étaient) la seule forme de financement de la retraite pour de nombreux citoyens.³⁵

En outre, en raison de la paralysie totale du secteur immobilier, le marketing électronique par le biais des médias sociaux a été activement utilisé comme seule méthode de vente de propriétés.³⁶

Offre de logement

Au Soudan, le secteur public fournit des logements principalement par l'intermédiaire du Fonds national pour le logement et la reconstruction, du Fonds national pour le logement en collaboration avec le ministère de la planification et des services publics, et de l'Agence d'investissement de la sécurité sociale.³⁷

Créé en 2001, le Khartoum State Housing Fund and Development a été mis en place pour offrir une solution de logement alternative aux programmes de type « site et service » en vigueur. Son objectif est d'offrir des possibilités de propriété aux ménages à faibles revenus, aux employés de l'État et à d'autres segments démographiques.

L'organisation a introduit trois catégories de logements publics : les logements populaires (unités subventionnées pour les groupes à faibles revenus sur la base de critères d'éligibilité), les logements économiques (unités commerciales pour le public) et les logements d'investissement (unités à plusieurs étages subventionnant d'autres types de logements).

De 2001 à 2020, le Khartoum State Housing Fund and Development a construit avec succès 80 239 unités de logement (comprenant à la fois des logements économiques et populaires), ainsi que 3 588 villas et appartements (unités de logement d'investissement). Ces efforts se sont concentrés sur Khartoum, Khartoum Nord et Omdurman.³⁸ Malgré ces réalisations, la demande de logements reste insatisfaite, le déficit national de logements étant estimé à 2,5 millions d'unités en 2018.³⁹

Plus de 90% des terres au Soudan appartiennent à l'État, et seules les parcelles de terre près du Nil, qui étaient auparavant occupées, ont été enregistrées comme propriété privée à part entière.⁴⁰ Le règlement sur les terres villageoises (1948) a fixé une taille minimale de parcelle de 200m² pour l'enregistrement légal (pour la troisième classe).⁴¹ L'officier général des terres de la République du Soudan a modifié cette loi en 2021 pour permettre une taille minimale de 100m² au lieu de 200m², mais cette mesure n'a pas encore été mise en œuvre.⁴² Environ 87% de la population totale du Soudan vit dans sa propre maison. Dans les zones urbaines, le pourcentage de propriétaires est de 67,39%, 21,66% sont locataires et 4,85% vivent dans des logements fournis par l'employeur.⁴³

En 2021, 65% des unités résidentielles au Soudan étaient de plain-pied, et à Khartoum, 88% de l'ensemble du parc immobilier était de plain-pied, moins de 5% des logements de Khartoum étant des maisons à plusieurs étages. Le pays est donc confronté à une mauvaise gestion des terres et à un étalement urbain incontrôlé.⁴⁴

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

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)

6 200 S£ (10.33 US\$)



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

8 700 S£ (14.50 US\$)



Prix des tôles ondulées en acier par mètre carré

2 488 S£ (4.15 US\$)



Prix des tuiles de toiture (par mètre carré)

6 200 S£ (10.33 US\$)



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

59 900 000 S£ (99 842 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.

Le Soudan dépend fortement de l'importation de matériaux de construction. Le bois, l'acier et de nombreux matériaux de finition sont importés et vendus à des prix élevés.^{45,46} L'accessibilité des matériaux de construction diffère entre les populations à faible revenu et à revenu moyen, les matériaux non durables étant accessibles à la plupart des ménages à faible revenu et les matériaux durables étant à la portée d'environ deux tiers des ménages à revenu moyen. Les résultats de l'enquête MICS-2014 axée sur les zones urbaines indiquent que seulement 30.2% des maisons ont des planchers finis, tandis que 50.8% ont des murs terminés, et 50.5% ont un toit finalisé.⁴⁷ Le processus d'obtention des permis de construire est particulièrement long, impliquant au moins 16 procédures complexes réparties sur 255 jours, avec des coûts associés s'élevant à 2.6% de la valeur de la propriété.⁴⁸

Marchés immobiliers

Au Soudan, le logement occupe environ la moitié des terres urbaines.⁴⁹ La réponse à l'escalade de la demande de logements dans le Grand Khartoum a conduit à une augmentation des villas-appartements hybrides (HVA), qui mélangent propriétaires et locataires au sein d'un même bâtiment. Les prix élevés des terrains, les coûts de construction et les taux d'inflation ont poussé les propriétaires capables à investir progressivement dans plusieurs appartements locatifs en s'autofinçant. En 2020, environ 80% des nouveaux logements construits dans les quartiers urbains de Khartoum ont pris la forme de villas-appartements hybrides.⁵⁰ Dans les zones résidentielles de premier ordre où la construction de cinq étages est autorisée, un terrain type de 500m² peut accueillir en moyenne huit appartements situés au-dessus d'une villa construite au rez-de-chaussée.⁵¹

Fin 2021, le secteur immobilier soudanais a connu un net ralentissement après une longue période de flambée des prix, avec une chute de 40%, selon les courtiers, qui attribuent cette baisse à des facteurs tels que l'augmentation de l'offre et la diminution de la demande. Par exemple, un terrain de 425m² dans le quartier huppé de Kafoury, Square 9, était vendu à 100 millions S£ (166 681 US\$) avant 2021 et était estimé à 85 millions S£ (141 679 US\$) après cette date. En outre, en raison des problèmes de sécurité, des défis économiques et de l'insuffisance des services après la révolution de décembre 2018, de nombreux propriétaires soudanais ont choisi de vendre leurs propriétés et d'émigrer, en particulier en Égypte et en Turquie.⁵²

Depuis 2014, le Soudan a mis en place des systèmes informatisés de gestion foncière,⁵³ et le gouvernement de transition a proposé un registre central des propriétés en 2019.⁵⁴ En règle générale, les processus de propriété au Soudan, y compris l'enregistrement, la compensation, l'attribution et l'héritage, sont laborieux et coûteux, caractérisés par des complexités administratives qui invitent à diverses formes d'exploitation à chaque niveau de la gouvernance urbaine.⁵⁵ L'enregistrement d'une propriété implique six procédures s'étalant sur plus de 11 jours et un paiement de 2.6% de la valeur de la propriété.⁵⁶

Au Soudan, les hommes et les femmes jouissent des mêmes droits de propriété et, dans le cadre du mariage, les époux partagent la même autorité administrative sur les biens. Néanmoins, des disparités apparaissent dans les droits de succession

fondés sur les liens familiaux, comme le prévoit la loi musulmane sur le statut personnel de 1991.⁵⁷

Politique et législation

Au Soudan, les systèmes traditionnels de propriété foncière des agriculteurs et des éleveurs coexistent avec des lois foncières modernes. Ces lois coutumières n'ont pratiquement pas été modifiées par les gouvernements coloniaux et postcoloniaux, qui ont introduit de nouvelles lois foncières favorisant les droits d'attribution de l'État.⁵⁸ Le cadre foncier soudanais est complexe, combinant le droit statutaire et le droit coutumier sans grande coordination.⁵⁹ L'histoire moderne des politiques et des plans urbains du pays a commencé avec la loi foncière de 1905, rédigée pendant la période coloniale. Le Land Settlement and Regulation Act de 1925, qui régit les terres, les établissements humains et les droits de propriété, est toujours en vigueur aujourd'hui.⁶⁰ La loi sur les terres non enregistrées de 1970 a été adoptée pour nationaliser toutes les terres non enregistrées du pays. L'État restait propriétaire des propriétés non enregistrées et pouvait accorder des baux à des particuliers ou à des entités, en affectant les terres au développement commercial sans tenir compte des droits coutumiers.⁶¹ La stratégie nationale globale (1992-2002) percevait les terres domaniales comme une marchandise pouvant être utilisée pour financer les gouvernements locaux. L'État utilise cette approche pour vendre des terrains stratégiques à des investisseurs tout en réservant les sites périphériques à des logements à loyer modéré.⁶²

Le Soudan manque de politiques de logement inclusives qui répondent à la demande croissante de logements adéquats. À Khartoum, la fourniture de logements par l'État repose principalement sur la désignation de terrains pour des projets de sites et de services. Cependant, ces projets manquent d'infrastructures urbaines de base telles que l'eau, l'électricité et le drainage. Par conséquent, certains ménages à faibles revenus n'ont pas les moyens d'aménager leur terrain, ce qui les pousse à vendre leur propriété à des groupes plus aisés.⁶³

Depuis 1990, le gouvernement a mis en œuvre quatre stratégies de gestion des terres afin de fournir des parcelles résidentielles à des prix raisonnables. La première approche a consisté à vendre une partie des terres réservées de l'État, qui représentent environ 20% des zones d'habitation. La deuxième stratégie a consisté à convertir en zones résidentielles les terres agricoles situées à l'intérieur des frontières urbaines. La troisième stratégie consiste à subdiviser les terres restantes dans le cadre de la loi sur l'investissement de 1996, ce qui permet de les vendre à des fins diverses, y compris le logement. Enfin, la quatrième approche consistait à régulariser les zones de peuplement illégaux. Malgré une offre relativement importante de parcelles, les prix ont été alimentés par des taux d'inflation élevés et par l'évolution du comportement du marché, ce qui a entraîné une marchandisation des terres.⁶⁴

Le Soudan a fait quelques efforts pour intégrer la planification et la conception urbaines durables dans sa stratégie nationale globale (1992 - 2002).⁶⁵ Malgré cela, il n'a que peu d'expérience dans l'élaboration de codes de construction et de réglementations visant à promouvoir la construction durable.⁶⁶

Opportunités

Les stratégies ou politiques du Soudan en matière de logement semblent limiter la fourniture de logements abordables à l'attribution de parcelles singulières dépourvues d'accès aux services urbains. L'absence d'alternatives en matière de logement, associée à l'absence de cadres juridiques concernant l'utilisation des terres et la réglementation de la construction, a favorisé la prolifération de l'habitat informel et l'étalement urbain au sein des centres urbains.

La possibilité de favoriser l'inclusion et de réduire les conflits fonciers dépend de la reconnaissance du dualisme du régime foncier, ainsi que de la reconnaissance formelle des droits de propriété, d'accès et d'utilisation des terres coutumières. L'empiètement continu de l'État sur les terres coutumières collectives risque fort d'exacerber les déplacements, de perpétuer l'appauvrissement et d'intensifier les inégalités sociales.

Avant 2002, le gouvernement fournissait des parcelles à la plupart des Soudanais dans le cadre de programmes « site et service », mais l'infrastructure était souvent inadéquate.⁶⁷ La reconnaissance de la taille minimale légalisée des parcelles de 100m² pour un usage résidentiel, telle qu'approuvée par le Registrar General of Land, pourrait réduire les dépenses liées aux infrastructures, à l'enregistrement des terres, à la construction et à l'administration.

En l'absence d'alternatives locales, le secteur de la construction de Khartoum dépend fortement des matériaux de construction importés et coûteux. La pénurie de matériaux de construction abordables, ainsi que le financement limité du logement, obligent la plupart des ménages à dépendre de leurs économies personnelles et des envois de fonds des membres de leur famille vivant à l'étranger pour construire leur maison. Malheureusement, cette situation nuit aux segments les plus vulnérables de la société, qui doivent recourir à des matériaux de construction moins chers mais moins durables. Cela se traduit par une augmentation du nombre de logements informels dans les villes. Cette situation appelle une intervention responsable des pouvoirs publics, notamment en incitant le secteur privé à investir dans des technologies de construction à faible coût pour trouver des solutions de logement abordables.

Avant que la guerre n'éclate en 2023, l'économie du pays était aux prises avec des perturbations et une inflation galopante. Si la guerre se poursuit au-delà de la fin de l'année, l'économie devrait se contracter de près de la moitié de sa taille d'avant-guerre.⁶⁸ La concentration des secteurs de l'administration, des services, de l'industrie et de la construction dans l'État de Khartoum a intensifié l'impact du conflit. Toutefois, la reconstruction de la ville de Khartoum, qui présente des caractéristiques géographiques distinctes susceptibles d'offrir un terrain fertile aux investisseurs immobiliers, ouvre des perspectives. Le concept de villa-appartement hybride (HVA) semble répondre aux besoins culturels, sociaux et économiques des familles soudanaises, ce qui laisse entrevoir un avenir prometteur pour les promoteurs immobiliers et les investisseurs dans ce domaine.

Sites web

Central Bank of Sudan : <https://cbos.dot.jo/>

Bank of Khartoum : <https://bankofkhartoum.com/>

Making Finance Work for Africa : <https://www.mfw4a.org/>

Disponibilité des données sur le financement du logement

Le Soudan dispose d'une quantité substantielle d'informations sur le financement du logement disponibles en ligne. La Banque centrale du Soudan et la Banque de Khartoum publient des rapports périodiques et des cadres politiques, certains rapports n'étant accessibles qu'en arabe. Cependant, certaines données agrégées sur les prêts au logement au niveau national sont difficiles à trouver. Des organismes indépendants, tels que la Banque mondiale, la Banque africaine de développement et le Fonds monétaire international, fournissent des données actualisées sur les statistiques nationales. Les autorités foncières du Soudan classent les données foncières comme confidentielles et ne les publient pas dans le domaine public.

En général, la plupart des données disponibles en ligne sont obsolètes ou ne sont pas régulièrement archivées. Sur le terrain, les données mises à jour ne sont disponibles que sous forme segmentée et uniquement sur demande. La plupart des institutions gouvernementales et des entités locales qui traitent des données sur le financement du logement ne partagent pas leurs informations en ligne.

Exemple d'innovation : Silla intelligente et abordable

Le projet Affordable Smart Silla a été conçu et exécuté par PlanB Architects, un cabinet de conseil et de construction spécialisé dans la conception architecturale et la planification urbaine dans la région. Né en 2015 sous la forme d'un concept de design par un groupe d'architectes, le développement du projet a été inspiré par le mouvement national appelé Hanabneho, qui a pris de l'ampleur après la révolution transformatrice du Soudan en 2019. L'élaboration des plans de conception et de construction du prototype du projet a nécessité deux ans de recherche. Le prototype a été conçu pour répondre aux besoins de logement des primo-accédants de la classe moyenne dans les zones urbaines du Soudan.

En 2021, PlanB Architects a lancé la construction du premier prototype, situé dans le quartier Al-Waha (Hatana, Omdurman, Khartoum, Soudan) dans une zone résidentielle naissante. Le site est éloigné du marché d'Omdurman tout en étant proche des transports. Le terrain est de 310m² avec une surface construite de 150m², destiné à une famille élargie de huit membres et s'étend sur deux étages, abritant quatre chambres à coucher, trois espaces de vie, trois salles de bains, et une cuisine qui s'ouvre sur une arrière-cour extérieure.

Lors de la conception, l'attention a été portée sur la taille des surfaces de plancher, la minimisation des déchets et l'optimisation des dimensions des pièces. Pour réduire les coûts de construction, l'équipe a conçu un niveau de toit inaccessible et a standardisé les dimensions des portes et des fenêtres. Les murs extérieurs ont été construits avec des briques rouges produites localement, et les surfaces intérieures ont été laissées brutes pour réduire les coûts. L'intégration technologique a également été privilégiée, avec l'inclusion de panneaux solaires et d'un système de vidéosurveillance intelligent.

Site web du projet : <https://www.planbone.com/project/affordable-villa/>

Site web de PlanB Architects : <https://www.planbone.com/>

- ¹ Banque Mondiale. Population, total - Sudan. Banque Mondiale Data. <https://data.worldbank.org/indicator/SP.POPTOTL?locations=SD> (Consulté le 25 août 2023).
- ² Banque Mondiale. Population growth (annual %) - Sudan. Banque Mondiale Data.
- ³ Banque Africaine de Développement. (2023). Sudan Economic Outlook: Recent macroeconomic and financial developments.
- ⁴ Banque Mondiale. Population living in slums (% of urban population) - Sudan. Banque Mondiale Data.
- ⁵ Omer, K. (2018). Policy Reform, not Evictions! The Case of Slum Urbanisation in Khartoum, Sudan. <https://www.urbanet.info/sudan-slum-urbanisation/> (Consulté le 25 août 2023).
- ⁶ Notre Dame Global Adaptation Initiative. (2023). Rankings. <https://gain.nd.edu/our-work/country-index/rankings/> (Consulté le 9 septembre 2023).
- ⁷ Voir Note 3.
- ⁸ Banque Mondiale. GDP per capita (current US\$) - Sudan. Banque Mondiale Data.
- ⁹ ReliefWeb (2023). Sudan: IPC Acute Food Insecurity Analysis | Juin 2023. 2 août 2023. Pg.1.
- ¹⁰ Organisation Mondiale pour la Migration. (2023). IOM Displacement Tracking Matrix Sudan Situation Report 18, 22 août 2023. (Consulté le 23 août 2023). Pg. 1.
- ¹¹ ReliefWeb. (2023). Sudan: IPC Acute Food Insecurity Analysis | Juin 2023. 2 août 2023. Pg. 2.
- ¹² Cook, W., and Yassin, M. (2023). Sudan Dispatch: Inclusive Finance in Times of Crisis. 22 mai 2023.
- ¹³ Adequate Housing Organisation (2023). Report of the Special Rapporteur on the right to adequate housing to the 78th session of the UN General Assembly. Avril 2023. Pg. 6.
- ¹⁴ Central Bank of Sudan. (2021). Sixty-first annual report. 31 December 2021. <https://tinyurl.com/cbosudan> Pg. 62
- ¹⁵ Fonds Monétaire International. (2020). Financial system in Sudan. <https://www.elibraryimf.org/downloadpdf/journals/002/2020/073/article-A004-en.xml> (Consulté le 25 août 2023). Pg. 1.
- ¹⁶ Burger, J. (2018). The financial services sector in Sudan. 14 May 2018. How we made it in Africa.
- ¹⁷ Fonds Monétaire International. (2021). Sudan to Receive Debt Relief Under the HIPC Initiative. Press Release. 29 June 2021.
- ¹⁸ Badawy T., Badi Y., and Botros S. (2022). Sudan: New Updates to Legal and Economic Landscape.
- ¹⁹ Sudan Central Bureau of Statistics (2016). Multiple Indicator Cluster Survey 2014 of Sudan, Final Report. <https://tinyurl.com/SudanCBS> (Consulté le 26 août 2023). Pg. 18.
- ²⁰ Banque Mondiale. Commercial bank branches (per 100 000 adults) - Sudan. Banque Mondiale Data.
- ²¹ Organisation Internationale du Travail. (2022). Making microfinance work in Sudan. 29 août 2022.
- ²² Trading Economics. (2023). Sudan interest rate. <https://tradingeconomics.com/sudan/interest-rate> (Consulté le 25 août 2023).
- ²³ Bank of Khartoum. Smart shopping product. <https://bankofkhartoum.com/sudan/arabic/financing/> (Consulté le 30 juillet 2023).
- ²⁴ Central Bank of Sudan. (2021). Sixty-first annual report, 31 December 2021. <https://tinyurl.com/SudanCBOS> (Consulté le 2 août 2023). Pg. 40.
- ²⁵ Etang, A., Lundvall, J., Osman, E. And Wistrand, J. (2022). Towards a More Inclusive Economy - Understanding the Barriers Sudanese Women and Youth Face in Accessing Employment Opportunities. <https://tinyurl.com/SudanWB> (Consulté le 11 septembre 2023). Pg.38
- ²⁶ Siddig K., Raouf M., and Ahmed M. (2023). The Economy-wide Impact of Sudan's Ongoing Conflict. Implications on Economic Activity, Agrifood System and Poverty. Pg. 13.
- ²⁷ Ibid. p. 5.
- ²⁸ Adequate Housing Organisation (2023). Report of the Special Rapporteur on the right to adequate housing to the 78th session of the UN General Assembly. Avril 2023. Pg. 2.
- ²⁹ Hamid, G. M. (2021). The Hybrid Villa-Apartment as a Land saving Housing Alternative: Case Study of Greater Khartoum, Sudan. Pg.3.
- ³⁰ Sudan Central Bureau of Statistics (2016). Multiple Indicator Cluster Survey 2014 of Sudan, Final Report. February 2016. Pg. 19.
- ³¹ Salary Explorer: Average Salary in Sudan 2023. <https://www.salaryexplorer.com/average-salary-wage-comparison-sudan-c205> (Consulté le 25 août 2023).
- ³² Banque Mondiale. Gini index - Sudan. Banque Mondiale Data.
- ³³ Ali, A. M.A. (2021). Spatial econometric approach to examine the determinants of residential land prices and housing affordability: the case of Khartoum, Sudan (Doctoral dissertation). Pg. 39.
- ³⁴ PlanB Architects (2023). Affordable villa. <https://www.planbone.com/project/affordable-villa/> (Consulté le 4 août 2023).
- ³⁵ Osman, A. (2023) Khartoum: the creation and the destruction of a modern African city. 22 mai 2023. The Conversation.
- ³⁶ The Eastern Herald (2023). Sky News Arabia. The Sudanese Real Estate Market... "Safe Investment" Is in Danger. 17 mai 2023.
- ³⁷ Adequate Housing Organisation (2023). Report of the Special Rapporteur on the right to adequate housing to the 78th session of the UN General Assembly. Avril 2023. Pg. 5.
- ³⁸ Al-Nur, K.A. (2021). Housing in Sudan- Half-century experience and hopeful future. Pgs. 116-118. Unpublished.
- ³⁹ Dongola, M. (2019). Presentation: 'State of the Housing Industry – Sudan.' Sudan Contractors Association. Pg. 15.
- ⁴⁰ Franck, A. (2018). Land Insecurity in Khartoum: When Land Titles Fail to Protect Against Public Predation. <https://metropolitics.org/IMG/pdf/met-franck-en.pdf> (Consulté le 18 août 2023). Pg. 3.
- ⁴¹ ONU-Habitat. (2009). Urban Sector Studies and Capacity Building for Khartoum State, 2009. Pg. 14.
- ⁴² Altabia (2023). Amending the minimum land registration to 100 square meters instead of 200 meters.
- ⁴³ Dongola, M. (2019). Presentation: 'State of the Housing Industry – Sudan.' Sudan Contractors Association. Pg. 7.
- ⁴⁴ Hamid, G. M. (2021). The Hybrid Villa-Apartment as a Land saving Housing Alternative: Case Study of Greater Khartoum, Sudan. Pgs. 3, 5.
- ⁴⁵ Elkhailifa, A. (2016). The magnitude of barriers facing the development of the construction and building materials industries in developing countries, with special reference to Sudan in Africa. Pgs. 189-198.
- ⁴⁶ Dongola, M. A. M. (2019). Presentation: 'State of the Housing Industry – Sudan.' Sudan Contractors Association.
- ⁴⁷ Adequate Housing Organisation (2023). Report of the Special Rapporteur on the right to adequate housing to the 78th session of the UN General Assembly. Avril 2023. Pg. 3.
- ⁴⁸ Banque Mondiale. (2020). Economic Profile Sudan: Doing Business 2020. Pg. 4, 11.
- ⁴⁹ Voir Note 44.
- ⁵⁰ Hamid, G. M., Elsawi, M., and Yusra, O. (2022). The Impacts of Spatial Parameters on Space Efficiency in Hybrid Villa-Apartments in Greater Khartoum, Sudan.
- ⁵¹ Voir Note 44. Pg. 10.
- ⁵² Al Taghyeer. (2021). The Crazy Market; An attempt at understanding real estate and rent mechanisms in Khartoum. 29 Décembre 2021.
- ⁵³ Li, Q., and Abdalla, E. O. (2014). The E-Government in Sudan: Challenges, barriers, and prospects. Pg. 237.
- ⁵⁴ Babiker, S. E. (2019). A unified electronic register of real estate properties in Sudan. août 2019. Asharq Al-Awsat.
- ⁵⁵ Franck, A. (2018). Land Insecurity in Khartoum: When Land Titles Fail to Protect Against Public Predation. Pg. 5.
- ⁵⁶ Banque Mondiale. (2020). Economic Profile Sudan: Doing Business 2020. Pg. 4.
- ⁵⁷ Banque Mondiale. (2022). Women, Business and the Law 2022 - Sudan. Pg. 2.
- ⁵⁸ Land Portal Foundation. Land and Natural Resources Rights and Reforms in Sudan.
- ⁵⁹ Intergovernmental Authority on Development. (2022). Sudan - Land Governance Country Profile. <https://land.igad.int/index.php/countries/41-countries/sudan/42-sudan-profile?start=2> (Consulté le 29 août 2023).
- ⁶⁰ UN-Habitat (2019). Country Programme Document 2018-2021 - Sudan. Pg. 9.
- ⁶¹ Voir Note 59.
- ⁶² O Omer, K. (2019). Housing The Urban Poor in Sudan Cities; Rethinking Current Policies and Practices. Pg. 2.
- ⁶³ Hafazalla, A. A. (2018). Housing Policy in Khartoum: Plot Subdivision for Increased Housing Supply for Low-income People. Pg. 345.
- ⁶⁴ Ibid.
- ⁶⁵ Awad, Z. E. (2013). Comparing Urban Sustainability in Two Neighbourhoods in Khartoum-Sudan. World Economic and Social Survey, 10. Pg. 9.
- ⁶⁶ Ibid. Pgs. 891-892.
- ⁶⁷ ONU-Habitat. (2016). Habitat III National Report and Urban Indicators. Sudan's report. December 2014. Pg. 42.
- ⁶⁸ Siddig K., Raouf M., and Ahmed M. (2023). The Economy-wide Impact of Sudan's Ongoing Conflict. Implications on Economic Activity, Agrifood System and Poverty. Pg. 1.