

## Soudan du Sud

### Tshepo Mokholo



### Vue d'ensemble

Habitée par 11.1 millions d'âmes,<sup>1</sup> 25% de la population du Soudan du Sud réside en zone urbaine, soit 2.2 millions en 2022.<sup>2</sup> La capitale, Juba, se distingue comme l'un des centres urbains à la croissance la plus rapide d'Afrique. Cette poussée d'urbanisation est due à une confluence de facteurs, notamment les facteurs d'insécurité alimentaire (37.8%), les conflits (34.4%) et les catastrophes naturelles induites par le climat (27.8%).<sup>3</sup> Les conflits en cours, en particulier dans des régions telles que le Haut-Nil, le sud de l'Équatoria central et le sud de l'Unité, ont entraîné d'importants déplacements internes, alimentant encore davantage l'afflux urbain. Cela a exercé une pression sur les zones urbaines et périurbaines à mesure que des villes comme Juba se sont étendues sur les terres communautaires environnantes.<sup>4</sup>

L'économie sud-soudanaise a été confrontée à d'importants revers économiques ces dernières années. Le produit intérieur brut (PIB) réel s'est contracté d'environ 2.9% en 2021/22,<sup>5</sup> largement attribué à une baisse de la production pétrolière, qui s'est établie en moyenne à 156 000 barils par jour, contre 169 000 l'année précédente.<sup>6</sup> Cette baisse résulte des effets néfastes des inondations sur plusieurs champs pétroliers, soulignant la vulnérabilité du pays au changement climatique. L'agriculture, constituant 41.8% du PIB,<sup>7</sup> a également été touchée par des inondations et des sécheresses, ce qui a exacerbé les difficultés économiques. Au cœur de ces difficultés, des tentatives ont été faites pour stabiliser l'économie. L'inflation, qui a grimpé à 43.5% en 2020/21,<sup>8</sup> a été ramenée à environ 0.9% en 2021/22.<sup>9</sup> Cependant, des pressions inflationnistes persistantes étaient évidentes, avec un taux d'inflation sur un an de 27.8% en 2023.<sup>10</sup> La dépréciation de la livre sud-soudanaise en 2023 a encore contribué à la contraction du PIB, entraînant une récession prévue pour le pays tout au long de 2022. L'affaiblissement de la monnaie et l'inflation qui en a résulté ont eu des effets négatifs sur le coût des matériaux de construction importés dans le pays, rendant la construction de logements plus coûteuse en 2023.<sup>11</sup>

La trajectoire économique du Soudan du Sud présente un mélange de défis et de perspectives. Une contraction de 0.4% du PIB en 2022/23 est attendue, suivie d'une reprise à 4.6% de croissance en 2023/24.<sup>12</sup> Les efforts visant à réduire les déficits du compte courant ont donné des résultats grâce à des réductions de dépenses, ce qui limite la capacité du gouvernement à investir dans des programmes de logements abordables. Néanmoins, des risques nationaux notables persistent, notamment l'insuffisance des infrastructures, l'instabilité politique, les déséquilibres macroéconomiques et les impacts amplifiés du changement climatique. Toutefois, un défi de taille réside dans l'obtention des financements nécessaires pour promouvoir une croissance durable et résiliente face au changement climatique. La poursuite des ambitions du Soudan du Sud en matière de climat et de croissance verte nécessite un financement annuel estimé à 9 851.6 milliards de livres soudanaise (9.94 milliards de US\$) de 2020 à 2030.<sup>13</sup> Surmonter les obstacles dans le secteur privé, notamment les infrastructures limitées, les pénuries de compétences et l'accès au capital, nécessite une collaboration entre les entités publiques et privées, qui ont toutes un impact direct sur la disponibilité de logements abordables. Les ressources naturelles du Soudan

### CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Juba
Taux de change (1er juillet 2023): 1 USD = [a] 1 PPP\$ = (2021) [b]	659.28 South Sudanese Pound (SSP) 6.90 South Sudanese Pound (SSP)
Population totale [b]   Population urbaine [b]	10 913 164   2 274 958
Taux de croissance démographique [b]   Taux de croissance urbaine [b]	1.52%   3.13%
Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [c]	91.4%
Pourcentage de ménages dirigés par une femme	n/d
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2021) [b]	13.9%
Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2022) [b]	70.9%
Coefficient de Gini (2017) [b]	45.5
Classement pays IDH (2021) [d]   Score pays de l'IDH (2021) [d]	191   0.36
PIB par habitant (\$US courants) (2018) [b]	237 US\$
PIB (\$US courants) (2018) [b]	2 870 million US\$
Taux de croissance du PIB (2021) [b]	-11.20%
Taux d'inflation [b]	-6.7%
Taux d'intérêt emprunteur [b]	16.29%
Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2021) [b]	37%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours (2021) [e]	821
Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) (2019) [e]	8.40 million US\$
Taux hypothécaire résidentiel en vigueur [f]   Durée [g]	6-12%   20 années
LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel (2022) [g]	100%
Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2019)	0.29%
Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [a]	2
Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement	n/d
Nombre de prêts de microfinance en cours (2019) [e]	36 466
Valeur des prêts de microfinance (USD)	n/d
Nombre de prestataires de microfinance [h]	3
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [e]	10 000
Nombre de logements formels achevés annuellement (2019) [e]	80 000
Nombre de projets résidentiels certifiés par EDGE	n/d
Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine en unités monétaires locales [i]	12 000 000 SSP
Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine [j]	40m <sup>2</sup>
Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère [j]	200 000 SSP
Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [j]	12 180 SSP (US\$18.47)
Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [k]	Papier
Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [k]	185
Délai d'enregistrement de la propriété (jours)   Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [k]	48 days   14.60%
Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [k]	5.00

NB: Les chiffres sont pour 2023 sauf indication contraire.

[a] Bank of South Sudan	[f] Numbo
[b] World Bank World Development Indicators (as at end 2022)	[g] KCB South Sudan
[c] Demographic and Health Surveys, USAID	[h] UNCDF Migration and Remittances programme
[d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)	[i] Tombico Properties
[e] Ministry of Housing, Physical Planning, and Environment	[j] Moses Mawa Siwason-University of Juba
	[k] World Bank Ease of Doing Business Indicators

du Sud, notamment le pétrole, les minéraux, les forêts, les ressources en eau, les terres et la biodiversité, offrent des perspectives de progrès économique. Cependant, leur exploitation doit être gérée de manière durable pour éviter l'épuisement des ressources et la dégradation de l'environnement.

## Accès au financement

La Banque centrale du Soudan du Sud, nommée Banque du Soudan du Sud, a pour mandat de superviser et de réglementer les services bancaires du pays.<sup>14</sup> Malgré ce cadre réglementaire, l'accessibilité aux services financiers formels reste limitée pour une majorité de la population. Le secteur bancaire du pays comprend 33 banques, dont des banques nationales, étrangères et des coentreprises, avec un total de 89 succursales à travers le pays.<sup>15</sup> Cependant, ces institutions sont confrontées à des défis importants en raison des conflits civils en cours, des taux d'inflation élevés et de la volatilité des devises. Ces facteurs contribuent à la réticence des banques à accorder des prêts et des crédits, car l'absence de garanties juridiques et de processus d'identification adéquats accroît le risque associé aux prêts.<sup>16</sup>

Le Soudan du Sud a un accès limité au capital et les taux de prêt élevés constituent des obstacles importants à l'inclusion financière et à l'accès au logement. Le paysage financier du pays se caractérise par un accès restreint aux services financiers formels et des services bancaires limités en dehors de la capitale, Juba. Moins de 6% de la population a accès à ces services, ce qui se traduit par une population largement non bancarisée,<sup>17</sup> et cela est exacerbé par les taux d'emprunt élevés. Les investisseurs étrangers sont confrontés à des défis particuliers lorsqu'ils recherchent du crédit sur le marché local. La rareté des devises fortes, les mécanismes inadéquats de reporting financier, l'absence d'un bureau de référence en matière de crédit et l'absence de documents appropriés sur la propriété foncière contribuent tous à la difficulté d'obtenir un crédit.<sup>18</sup> Ces problèmes dissuadent les banques de s'engager auprès des investisseurs étrangers, limitant ainsi les opportunités d'investissement.

L'accès aux prêts hypothécaires au Soudan du Sud est également restreint. Seules deux banques, à savoir la Kenya Commercial Bank (KCB) et l'Equity Bank of Kenya, proposent des services hypothécaires. Les offres hypothécaires d'Equity Bank, initialement destinées à la diaspora,<sup>19</sup> ont été interrompues. KCB, quant à elle, propose une gamme d'options hypothécaires, allant du financement de maisons déjà construites à l'achat de terrains, en passant par des projets d'auto-construction et le financement d'immeubles dans le cadre de projet d'investissement ou de placement. Le financement varie de 60% pour les prêts commerciaux à 80% pour les prêts immobiliers visant l'achat de propriétés construites et remboursables sur des périodes de 20 ans.<sup>20</sup> KCB propose également un prêt spécial pour le personnel avec des conditions plus généreuses de financement couvrant 100% du logement, à un taux aussi bas que 4% et jusqu'à 25 ans de remboursement. Cette offre est exclusive aux membres du personnel des organisations ayant un partenariat avec KCB.<sup>21</sup> Les institutions de microfinance (IMF) jouent un rôle essentiel dans l'élargissement de l'accès aux services financiers, en particulier dans les régions mal desservies. Au Soudan du Sud, trois principales IMF – BRACSS, SUMI et Finance Sudan Limited (FSL) – opèrent dans la grande région de Juba.<sup>22</sup> Cependant, leur portée reste limitée, ne desservant que 5% des clients de la région et moins de 1% du marché potentiel dans l'ensemble du pays. L'absence d'un cadre réglementaire complet pour le secteur de la microfinance laisse le secteur largement autorégulé et dans l'opacité.<sup>23</sup>

## Abordabilité

L'abordabilité du logement au Soudan du Sud constitue un défi important, en particulier dans les centres urbains, où les données sur la propriété par rapport à la location sont rares. L'urbanisation rapide de villes comme Juba, souvent ponctuelle et non réglementée, en quartiers informels suggère un manque d'options de logement abordables.<sup>24</sup> L'accès limité au crédit formel exacerbe encore la difficulté d'emprunter de l'argent pour acheter une maison. La croissance démographique rapide du Soudan du Sud exerce une pression immense sur le marché du logement, avec une population qui a souvent du mal à trouver un emploi stable, comme en témoigne un taux de chômage de 13% en 2022.<sup>25</sup>

Le paysage économique ajoute également à la complexité de l'abordabilité du logement au Soudan du Sud. Avec un indice de Gini de 44,1 en 2016, les inégalités de revenus sont prononcées et une grande partie de la population vit dans la pauvreté, avec 63,7% vivant en dessous du seuil national de pauvreté.<sup>26</sup> L'emploi informel domine le marché du travail, avec des estimations suggérant que plus de 76% des Sud-Soudanais travaillent dans les secteurs à faible productivité et sans salaire de l'économie.<sup>27</sup> De nombreux citoyens sont pris dans un cycle d'agriculture de subsistance et d'élevage de bétail, produisant souvent juste assez

pour nourrir leur famille élargie. Dans ce contexte, le Programme Alimentaire Mondial rapporte que plus de 40% des ménages consacrent plus de 65% de leurs revenus aux dépenses alimentaires, laissant peu de place aux aspirations à la propriété.<sup>28</sup>

En termes de coûts immobiliers, les prix typiques des terrains dans les zones urbaines s'élèvent à 200 000 SS£ (202 US\$) par mètre carré, tandis que le coût du logement le moins cher nouvellement construit par des promoteurs privés est d'environ 12 millions de SS£ (20 000 US\$).<sup>29</sup> Les loyers mensuels dans les principaux centres urbains s'élèvent à environ 200 000 SS£ (202 US\$) par mois.<sup>30</sup> Il est essentiel de noter que ces prix placent la propriété immobilière hors de la portée financière de la plupart des citoyens Sud-Soudanais, contribuant ainsi à la prédominance du logement locatif.

Un autre facteur qui complique la situation est l'incohérence des prix des matériaux de construction en raison des taux d'inflation élevés, qui ont été exacerbés par l'importation de matériaux de construction en provenance des pays voisins.<sup>31</sup> Ces prix volatils rendent les projets de construction et de développement immobilier financièrement imprévisibles et peuvent dissuader davantage les particuliers d'accéder à la propriété.

## Offre de logement

La situation de l'offre de logements au Soudan du Sud est confrontée à des défis importants et le pays fait face à un grave manque de logements adéquats, en particulier dans les zones urbaines comme Juba, où 94% de la population urbaine vivait dans des bidonvilles en 2016.<sup>32</sup> Cette pénurie s'explique en partie par la présence limitée des promoteurs immobiliers dans le pays, ce qui conduit de nombreux particuliers à opter pour des logements auto-construits qui s'avèrent souvent plus abordables. Les dimensions typiques des parcelles de terrain dans la ville de Juba varient de 20x15 à 25x25 mètres, reflétant les classifications de parcelles en vigueur.<sup>33</sup> Environ 90% des maisons au Soudan du Sud sont des huttes en terre cuite au toit de chaume.<sup>34</sup> Les services d'infrastructure de base font également défaut, avec seulement 38% des ménages urbains ayant accès à l'eau potable, 15% à un assainissement amélioré et 22% à l'électricité.<sup>35</sup>

Les matériaux de construction importés dominent le secteur de la construction, ce qui augmente encore le coût de la construction et rend difficile la fourniture de logements abordables. Les longues procédures d'autorisation de construction et les frais administratifs associés alourdissent les coûts globaux de construction et créent des obstacles au développement de logements.<sup>36</sup> Cependant, des efforts sont déployés pour résoudre la crise du logement dans le pays. Les Forces de défense populaires du Soudan du Sud, en partenariat avec Shelter Afrique, un financier panafricain de développement de logements, visent à développer des logements abordables à Juba grâce à un véhicule à vocation spéciale de partenariat public-privé. Ce projet ambitieux vise à créer 26 000 unités de logement pour les Forces de défense populaires du Soudan du Sud, pour un coût estimé à 1 482 milliards SS£ (1,5 milliard US\$).<sup>37</sup> Shelter Afrique fournira un financement catalyseur et jouera également un rôle dans l'obtention de financements supplémentaires grâce à une collaboration avec d'autres institutions financières de développement. Cette initiative constitue une étape importante vers la résolution des problèmes critiques d'offre de logements dans les zones urbaines du Soudan du Sud, même si des solutions globales sont encore nécessaires pour garantir l'accès à un logement sûr et abordable pour l'ensemble de la population.<sup>38</sup>

## Marchés immobiliers

Le marché immobilier au Soudan du Sud est confronté à des défis importants liés à des défauts structurels et administratifs, qui ont contribué à rendre les logements inabordables. Les longues procédures d'approbation et les frais administratifs augmentent considérablement les coûts de construction, ce qui rend difficile pour beaucoup l'accès au marché du logement. Les promoteurs privés, par exemple, sont tenus de verser 8,5% des coûts de leur projet pour obtenir un permis de construire, un processus qui prend 131 jours.<sup>39</sup> De plus, les investisseurs doivent supporter une période d'attente de 48 jours et payer 14,6% supplémentaires de la valeur de la propriété pour enregistrer une propriété.<sup>40</sup> Le processus d'enregistrement de la propriété exige également la confirmation de la propriété foncière par un ingénieur géomètre du ministère du Logement, de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement, ce qui, bien que gratuit, ajoute au moins une semaine au délai global.<sup>41</sup>

## PRIX DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ET INFLATION DES COÛTS DE CONSTRUCTION – SOUDAN DU SUD

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)

**12 180 S\$E (18.47 US\$)**



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

**31 500 S\$E (47.78 US\$)**



Prix des tôles ondulées en acier par mètre carré

**18 270 S\$E (27.71 US\$)**



Prix des tuiles de toiture (par mètre carré)

n/d



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

**12 000 000 S\$E (18 201 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 marché immobilier du Soudan du Sud est confronté à des défis multiformes, notamment des obstacles bureaucratiques, une propriété foncière floue et un risque de violence lors de conflits fonciers. Ces problèmes rendent non seulement le logement inabordable pour beaucoup, mais posent également des risques importants pour les projets de promotion immobilière. Relever ces défis et améliorer le cadre réglementaire de la propriété et de la promotion immobilière sera essentiel pour favoriser un marché immobilier plus stable et plus accessible dans le pays.

### Politique et législation

La politique du logement et des terres au Soudan du Sud est confrontée à des défis importants, principalement attribués au manque de mécanismes d'application clairs, à une connaissance limitée de la législation existante et à des procédures transparentes limitées. La gestion des territoires urbains relève principalement de la responsabilité de l'État, bien qu'elle soit considérée comme une compétence concurrente partagée entre l'État et les gouvernements nationaux. Il existe notamment un manque notable de mécanismes d'application au niveau communautaire, ce qui conduit à une mauvaise sensibilisation aux droits constitutionnels et fonciers.<sup>42</sup> Cette lacune est aggravée par l'application incohérente par les tribunaux de la loi foncière de 2009, les terres communautaires non enregistrées et le non-respect des rôles et responsabilités institutionnels stipulés dans la loi foncière.

La loi foncière reconnaît trois formes distinctes de terres : communautaires, privées et publiques. Les terres publiques appartiennent au gouvernement au nom de la population, les terres privées sont principalement enregistrées par des particuliers dans les zones métropolitaines ou urbaines, et les terres communautaires appartiennent à divers groupes conformément aux lois coutumières.<sup>43</sup> Cependant, la question la plus controversée concerne la distinction entre terres publiques et terres communales. Étant donné que presque toutes les terres du Soudan du Sud sont habitées par des communautés, l'application d'une définition large des terres communautaires implique que, à l'exception des parcelles privées et des sections contrôlées par le gouvernement, la plupart des terres relèvent de la propriété communautaire.<sup>44</sup> Cette incertitude complique les processus d'achat de terrains et de promotion résidentielle.<sup>45</sup>

La loi foncière confère au gouvernement le pouvoir de distribuer des terres communautaires pour des projets de construction et d'investissement. Malheureusement, cela a conduit à des cas où des personnes sont expulsées de force de leurs maisons pour défricher des terrains à des fins de promotion immobilière,<sup>46</sup> souvent en raison d'une mauvaise application de la loi. Ces expulsions forcées ont, dans certains cas, donné lieu à des conflits, les communautés ayant réagi violemment pour interrompre les travaux de démolition. De tels incidents perturbent non seulement les communautés, mais entraînent également des retards importants et une hausse des coûts pour les projets du secteur privé.<sup>47</sup>

Un certain nombre de tâches d'administration foncière manquent d'un cadre juridique solide et de processus transparents, ce qui entraîne des pratiques motivées par des précédents plutôt que par des réglementations statutaires systématiques. Le gouvernement sud-soudanais a répondu à ces défis en

introduisant un projet de politique foncière nationale<sup>48</sup> visant à établir un cadre durable pour l'attribution et la protection des droits fonciers. Cette politique aborde une série de problèmes urgents en matière de gouvernance foncière, tels que les différends résultant d'un manque de consensus sur la propriété foncière, les systèmes d'administration et de gestion foncière et les problèmes de déplacement résultant de conflits et de catastrophes naturelles, en mettant l'accent sur l'équité entre les sexes et la non-discrimination.<sup>49</sup> La politique vise également à garantir une promotion immobilière ordonnée et respectueuse de l'environnement des établissements humains, tant ruraux qu'urbains.

### Opportunités

Le marché immobilier sud-soudanais est actuellement confronté à de nombreux défis, ce qui le rend moins attractif pour les investisseurs. Ces défis proviennent de l'instabilité économique du pays, d'infrastructures inadéquates, de mauvaises pratiques de gestion des terres et d'un manque de ressources financières. Malgré ces obstacles, certaines opportunités d'investissement et d'amélioration existent dans le secteur du logement. Au niveau macroéconomique, il existe de plus en plus d'arguments en faveur d'une augmentation des partenariats public-privé (PPP) dans le secteur du logement au Soudan du Sud, comme en témoigne le projet de logement militaire partiellement financé par Shelter Afrique.<sup>50</sup> Ce projet constitue un exemple pionnier du potentiel de ce modèle de fourniture de logements au Soudan du Sud, et son succès pourrait servir de preuve convaincante du concept visant à attirer davantage d'investissements dans le secteur. Les mécanismes de financement PPP offrent des avantages aux entités publiques et privées. Le secteur privé peut apporter des innovations technologiques pour améliorer l'efficacité opérationnelle des services et des infrastructures, bénéficiant ainsi aux habitants de villes comme Juba.<sup>51</sup> Au niveau micro, l'auto-construction reste la méthode prédominante de fourniture de logements dans les zones urbaines, surtout en l'absence de services de base facilement disponibles. Cela représente une opportunité pour les fournisseurs tiers d'introduire des technologies susceptibles d'améliorer l'accès à l'eau potable et à la production d'électricité.

D'un point de vue financier, la croissance des services d'argent mobile comme m-Gurush et Nilepay<sup>52</sup> au Soudan du Sud a constitué une étape importante vers l'inclusion financière. L'adoption de l'argent mobile a le potentiel de faciliter et d'accélérer les transactions financières, de réduire les risques liés au vol et d'offrir un accès à l'épargne. Surtout, cela ouvre la porte à des opportunités de microcrédit, qui pourraient être orientés vers l'acquisition de matériaux de construction pour les auto-constructeurs. Compte tenu de l'accès limité aux services bancaires traditionnels et de la prévalence croissante de l'argent mobile, il offre aux utilisateurs une excellente plateforme pour commencer à établir un historique de crédit, comme on l'observe dans de nombreux autres pays africains où les services d'argent mobile fonctionnent également comme des micro-financiers, comme en témoignent M-Pesa au Kenya.<sup>53</sup>

L'adoption de la politique foncière nationale représente une première étape cruciale vers la résolution des lacunes évidentes dans l'administration foncière au Soudan du Sud. Par la suite, la politique du logement mentionnée dans la politique foncière jouerait un rôle central dans l'établissement d'une stratégie claire du logement pour le pays, offrant des conseils précieux et rassurant les investisseurs potentiels.<sup>54</sup> Compte tenu de l'environnement législatif et financier difficile au

Soudan du Sud, les promoteurs intéressés par des logements abordables doivent adopter une approche en aval et décentralisée, en rencontrant les auto-construc-teurs actuels là où ils se trouvent. Les technologies de financement et de construction à petite échelle peuvent être exploitées pour améliorer l'accès et la qualité du logement.

### Sites web

Banque du Soudan du Sud : [www.bankofsouthsudan.org](http://www.bankofsouthsudan.org)  
Ministère des Finances, de la Planification et du Développement économique : [www.grss-mof.org](http://www.grss-mof.org)  
Bureau national des statistiques : [www.ssnbs.org](http://www.ssnbs.org)  
Autorité intergouvernementale pour le développement : [www.southsudan.igad.int](http://www.southsudan.igad.int)  
Land Links : [www.land-links.org](http://www.land-links.org)

### Disponibilité des données sur le financement du logement

Les principales organisations qui collectent et partagent des données sur le financement du logement dans le pays sont la Banque du Soudan du Sud (BoSS), qui collecte des données sur les prêts hypothécaires et autres produits financiers liés au logement ; le Bureau national des statistiques du Soudan du Sud (SSNBS), qui collecte des données sur les conditions de logement et la démographie ; et le ministère du Logement et du Développement urbain (MOHUD) qui collecte des données sur les politiques et programmes de logement.

En outre, le SSNBS collecte des données sur les impacts du changement climatique, tels que les inondations et les sécheresses, et le MOHUD collecte des données sur l'emplacement des établissements informels, qui sont plus vulnérables aux impacts du changement climatique. Cependant, les données sur le financement du logement au Soudan du Sud sont limitées et fragmentées et certaines d'entre elles ne sont pas collectées régulièrement ou ne sont pas rendues publiques. Il existe un manque de données sur le logement informel et sur les besoins en matière de logement des groupes vulnérables, tels que les femmes et les enfants.

### Exemples d'innovation : Blocs de terre stabilisée comprimée

Sur le plan de la construction, les progrès des technologies du bâtiment offrent aux constructeurs et aux entrepreneurs l'opportunité d'améliorer les matériaux de construction traditionnels, les rendant ainsi plus durables. Des recherches considérables ont été menées à travers l'Afrique pour améliorer les matériaux de construction traditionnels, répondant ainsi à la demande pressante de logements sur le continent. L'un de ces développements implique l'utilisation de blocs de terre stabilisée comprimée (CSEB), qui constituent un matériau de construction robuste produit à l'aide d'une machine de compression manuelle relativement petite et facile à utiliser. Les blocs de terre stabilisée comprimée offrent plusieurs avantages, notamment une meilleure utilisation de matériaux d'origine locale, des coûts de transport réduits grâce à la production sur place, une accessibilité accrue à des logements de qualité et la promotion de la croissance économique locale par opposition aux dépenses en matériaux importés.

<sup>1</sup> World Bank. (2022). Data. Population, total – South Sudan. <https://data.worldbank.org/country/south-sudan> (Consulté le 20 août 2023).  
<sup>2</sup> UN-Habitat. (2023). Juba Strategic Plan 2023. [https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/01/juba\\_strategic\\_plan\\_digital\\_2023.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/01/juba_strategic_plan_digital_2023.pdf) (Consulté le 13 août 2023). Pg. 48.  
<sup>3</sup> Ibid. Pg. 37.  
<sup>4</sup> Shelter South Sudan. (2017). Key Housing, Land and Property (HLP) Issues in Urban Areas of South Sudan. [https://www.humanitarianlibrary.org/sites/default/files/2018/10/6/key\\_housing\\_land\\_and\\_property\\_hlp\\_issues\\_in\\_urban\\_areas\\_of\\_south\\_sudan.pdf](https://www.humanitarianlibrary.org/sites/default/files/2018/10/6/key_housing_land_and_property_hlp_issues_in_urban_areas_of_south_sudan.pdf) (Consulté le 15 août 2023). Pg. 6.  
<sup>5</sup> African Development Bank. (2023). East Africa Economic Outlook. Pg. 7.  
<sup>7</sup> Ibid. Pg. 180.  
<sup>7</sup> Ibid. Pg. 5.  
<sup>8</sup> Ibid. Pg. 9.  
<sup>9</sup> Ibid. Pg. 180.  
<sup>10</sup> International Monetary Fund. (2023). Inflation rate, average consumer prices. <https://www.imf.org/external/datamapper/PCPIPCH@WEO/VEN/IRN/ARG/SSD/SDN/AFQ> (Consulté le 15 août 2023).  
<sup>11</sup> Email correspondence with Moses Mawa Felix Lado, architect and lecturer at the University of Juba, 15 août 2023.  
<sup>12</sup> Voir Note 5. Pg. 180.  
<sup>13</sup> Voir Note 5. Pg. 180.  
<sup>14</sup> Bank of South Sudan. (2022). About Us. <https://boss.gov.ss/who-we-are/> (Consulté le 12 août 2023).  
<sup>15</sup> IGAD February 2023 – Regional Harmonization of Remittance Policies in the Intergovernmental Authority on Development - South Sudan Diagnostic Report. Pg. 10.  
<sup>16</sup> US Department of State. (2021). Investment Climate Statements: South Sudan.  
<sup>17</sup> Storch, G. (2023). South Sudan: Mobile money's role in the road to recovery. 20 janvier 2023. GSMA.  
<sup>18</sup> Voir Note 16.  
<sup>19</sup> Equity Bank. Diaspora Mortgage/Construction Loan. <https://equitygroup Holdings.com/ss/borrow/diaspora-mortgage-construction-loan> (Consulté le 20 août 2023).  
<sup>20</sup> Kenya Commercial Bank. Mortgages. Buy Plot and Construct. <https://ss.kcbgroup.com/for-you/get-a-loan-ss/mortgages/buy-already-built-homes-home-loan> (Consulté le 28 août 2022).  
<sup>21</sup> Kenya Commercial Bank. Mortgages. Special Staff Scheme Loan.  
<sup>22</sup> Voir Note 15. Pg. 10.  
<sup>23</sup> Ibid. Pg. 18.  
<sup>24</sup> Shelter South Sudan. (2017). Key Housing, Land and Property (HLP) Issues in Urban Areas of South Sudan. Pg. 6.  
<sup>25</sup> World Bank. (2022). Data. Unemployment, total – South Sudan. <https://data.worldbank.org/country/south-sudan> (Consulté le 20 août 2023).  
<sup>26</sup> Ibid.

<sup>27</sup> UNDP. (2022). South Sudan Labour Market Analysis. Pg. 9.  
<sup>28</sup> BTI Transformation Index. (2022). Country Report, South Sudan. Pg. 17.  
<sup>29</sup> Email correspondence with Solomon Tombe, chief engineer and founder of Tombico. 12 août 2023.  
<sup>30</sup> Ibid.  
<sup>31</sup> Email correspondence with Moses Mawa Felix Lado, architect and lecturer at the University of Juba. 15 août 2023.  
<sup>32</sup> World Bank. (2022). Population living in slums (% of urban population) – South Sudan. <https://data.worldbank.org/indicator/EN.POPSLUM.UR.ZS?locations=SS> (Consulté le 20 août 2023).  
<sup>33</sup> UN-Habitat. (2023). Juba Strategic Plan 2023. [https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/01/juba\\_strategic\\_plan\\_digital\\_2023.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/01/juba_strategic_plan_digital_2023.pdf) (Consulté le 13 août 2023). Pg. 105.  
<sup>34</sup> University of Buffalo. Materials and Constructability: Questions of Availability, Affordability, and Appropriateness.  
<sup>35</sup> Index Mundi. South Sudan Demographics Profile. (2023).  
<sup>36</sup> World Bank. "Doing Business 2020: Comparing Business Regulation in 190 Economies." World Bank. 2020. Pg. 10.  
<sup>37</sup> "Shelter Afrique signs USD1.5bn housing deal with South Sudan" Ocieng, F. (2021). Shelter Afrique signs USD1.5bn housing deal with South Sudan. 11 May 2021. The Trading Room.  
<sup>38</sup> Ibid.  
<sup>39</sup> Voir Note 36.  
<sup>40</sup> Ibid. Pg. 4.  
<sup>41</sup> Elizka Relief Foundation. (2023). "A place to live in dignity for all: Make housing affordable". Pg. 6.  
<sup>42</sup> UN-Habitat. (2023). Juba Strategic Plan 2023. Pg. 46.  
<sup>43</sup> Voir Note 41. Pg. 7.  
<sup>44</sup> Ibid. Pg. 7.  
<sup>45</sup> Ibid.  
<sup>46</sup> World Bank. "Land Governance in South Sudan: Policies for Peace and Development." World Bank. Mai 2014. Pg. 36.  
<sup>47</sup> Voir Note 41. Pg. 7.  
<sup>48</sup> Republic of South Sudan, Ministry of Lands, Housing and Urban Development. (April 2023). "Draft National Land Policy". Pg. 6.  
<sup>49</sup> Ibid. Pg. 19.  
<sup>50</sup> Voir Note 37.  
<sup>51</sup> UN-Habitat. (2023). Juba Strategic Plan 2023. Pg. 190.  
<sup>52</sup> Storch, G. (2023). South Sudan: Mobile money's role in the road to recovery. 20 January, 2023. GSMA.  
<sup>53</sup> Piper, K. (2020). What Kenya can teach its neighbours - and the US - about improving the lives of the "unbanked". 11 septembre 2020. Vox Media.  
<sup>54</sup> Republic of South Sudan, Ministry of Lands, Housing and Urban development. Avril 2023. "Draft National Land Policy." Pg. 44.