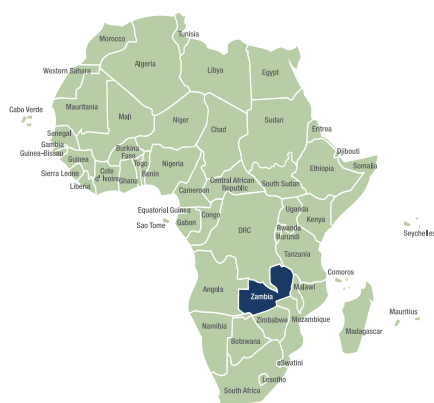


Zambie

Daniel Apton Phiri



Vue d'ensemble

La population de la Zambie s'élevait à 19.6 millions d'habitants en 2022, dont 45% vivent dans des centres urbains.¹ Le pays compte 4 056 605 ménages, dont 57.7% vit en milieu rural et 42.3% réside en milieu urbain.² Le taux de croissance annuel national en 2022 était de 3.4%, tandis que le taux de croissance urbain était de 3.5%.³ La pauvreté et les inégalités de revenus se pérennisent en Zambie avec un coefficient de Gini de 0.65.⁴ En 2021, 42% des Zambiens vivaient dans l'extrême pauvreté et en 2023, 61% gagnaient moins de 2.15 US\$ par jour, la pauvreté étant plus élevée dans les zones rurales (77%) que dans les zones urbaines (23%).^{5,6} Environ 55 à 70% des citoyens vivent dans des quartiers informels, ce qui reflète l'important déficit quantitatif et qualitatif du pays en matière de logements.^{7,8}

La Zambie jouit d'une démocratie stable après être passée avec succès d'un État à parti unique à une démocratie multipartite en 1991.⁹ Après l'indépendance, le gouvernement a mis en place un ambitieux programme de développement du logement, qui comprenait des travaux de réhabilitation à grande échelle des bidonvilles dans les années 1970 et 1980. Les modifications apportées à la loi foncière de 1975 ont étouffé les investissements du secteur privé, mais la promulgation de la loi foncière (1995) a entraîné une évolution vers des développements de logements dirigés par le secteur privé. Toutefois, la Politique nationale sur le logement de 1996 a eu peu d'impact sur le logement abordable. L'urbanisation n'a pas été correctement planifiée, ce qui a entraîné une prolifération d'établissements informels.

Le revenu national brut par habitant de la Zambie est de 20 708 ZMW (1 170 US\$),¹⁰ tandis que le taux de croissance du produit intérieur brut (PIB) est de 5.0%.¹¹ Le taux directeur est de 9.0% tandis que le déficit budgétaire a atteint 8.1% du PIB.¹² La croissance économique a ralenti en raison de la pandémie, des changements climatiques, des sécheresses, de la fluctuation des prix du cuivre et de l'impact de l'invasion de l'Ukraine par la Russie. La Zambie a reçu 23 milliards ZMW (1.3 milliard US\$) du Fonds monétaire international (FMI) pour l'aider à rétablir la stabilité macroéconomique et à favoriser une croissance plus forte, plus résiliente et plus inclusive.¹³

Accès au financement

La population disposant d'un compte bancaire et susceptible d'avoir emprunté formellement est de 23.8%.¹⁴ L'inclusion financière est passée de 59.3%, soit 4.8 millions de personnes parmi la population adulte en 2015, à 69.4% en 2022.¹⁵ Plus de 3.5 millions d'adultes (environ 41% de la population adulte) sont financièrement exclus et plus de cinq millions d'adultes zambiens (environ 60% de la population adulte) n'utilisent pas les produits et services financiers de fournisseurs réglementés.¹⁶ L'exclusion financière, en particulier des femmes et des jeunes, est élevée.¹⁷ Le gouvernement a mis en œuvre la Stratégie nationale d'inclusion financière (2017-2022),¹⁸ qui vise à porter le niveau d'inclusion financière à 70% de la population adulte.¹⁹

Les femmes se heurtent à des obstacles sociaux et structurels tels que la discrimination et les inégalités entre les sexes. Le gouvernement a donné la

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Lusaka, Litwe, Ndola, Livingstone
Taux de change (1er juillet 2023): 1 USD = [a] 1 PPA = (2022) [b]	17.69 Zambian Kwacha (ZMW) 6.47 Zambian Kwacha (ZMW)
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 (2021) [b] Coefficient de Gini (2017) [b] Classement pays IDH (2021) [d] Score pays de l'IDH (2021) [d]	20 017 675 9 160 288 2.76% 4.01% 54.6% 34.8% 13.0% 69% 69 154 0.56
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 (2021) [b]	1 488 US\$ 29 784 million US\$ 4.74% 10.99% 9.50% 59%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours (2020) [e] Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) (2020) [e] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Durée [f] LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel [f] Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2020) Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels (2021) [e] Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2018) [c] Nombre de prêts de microfinance en cours (2021) [e] Valeur des prêts de microfinance (USD) (2021) [e] Nombre de prestataires de microfinance (2021) [e]	10 436 1 418 million US\$ 16-21% 30 années 80% 6.15% 12 34.8% 10 915 261 11.18 million US\$ 116
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [g] Nombre de logements formels achevés annuellement [h] Nombre de projets résidentiels certifiés par EDGE [i] Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine en unités monétaires locales (2021) [f] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine (2021) [f] Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère (2021) [f] 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]	200 000 38 000 2 575 000 ZMW 75m ² 1 500 ZMW 142 ZMW (8.03 US\$) Papier 85 45 days 9.5% 7.0

NB: Les chiffres sont pour 2023 sauf indication contraire.

Membres de l'Union africaine pour le financement du logement (AUHF):
Zambia National Building Society
Zambian Home Loans
Bryan McCoy

[a] Xe.com	[f] Zambia National Building Society
[b] World Bank World Development Indicators (as at end 2022)	[g] Land Links.org
[c] Demographic and Health Surveys, USAID	[h] Housing and Habitat Zambia
[d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)	[i] Edgebuildings.com
[e] Bank of Zambia	[j] Chilanga Cement
	[k] World Bank Ease of Doing Business Indicators

priorité à l'égalité des sexes, notamment à travers la création d'une division de l'égalité des sexes. La loi sur les terres (1995) prévoit que 30% de l'attribution des terres est réservée aux femmes. Tous les secteurs publics et les autorités locales doivent intégrer au moins 30% de femmes dans tous les programmes, y compris les allocations de logement et les indemnités.²⁰ La norme culturelle a été de nier ou de limiter les droits des femmes, mais cela diminue en raison de l'application de la loi sur les successions interétatiques (1989) et de la Constitution.²¹

L'inclusion numérique est en croissance et devrait atteindre 80% de la population grâce à l'utilisation généralisée de l'argent mobile, des transactions au point de vente, des services bancaires mobiles et en ligne.²² Des institutions financières telles que la Zambia National Building Society (ZNBS) et des organisations non gouvernementales (ONG) telles qu'Habitat for Humanity offrent une éducation financière gratuite aux femmes et aux jeunes. Le ZNBS s'associe au Programme gouvernemental d'expansion du financement rural pour accroître l'inclusion financière dans les zones rurales.

La Zambie compte 17 banques commerciales agréées, dont 10 sont des filiales de banques étrangères, quatre sont partiellement détenues par le gouvernement et trois sont détenues localement. En 2023, 117 institutions financières non bancaires sont recensées, dont 35 institutions de microfinance (IMF), deux sociétés de crédit immobilier, une institution d'épargne et de crédit, un bureau de référence de crédit, une institution de financement du développement, sept sociétés de crédit-bail et de financement et 70 bureaux de change.²³

L'offre de prêts abordables aux IMF est limitée, avec seulement 35 IMF enregistrés ayant 124 583 prêts IMF en cours d'une valeur de 373 637 360 ZMW (21 110 209 US\$).^{24,25} L'Association des institutions de microfinance de Zambie supervise les activités des IMF, bien que le nombre de ses membres soit limité.²⁶ L'accès aux prêts des IMF pour les acteurs du secteur informel est limité.

Les principaux fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels sont la ZNBS, Zambia Home Loans (ZHL) et quelques banques commerciales. Le financement des prêts hypothécaires provient principalement des dépôts, des emprunts institutionnels et du refinancement hypothécaire.²⁷ La ZHL est la seule société de refinancement hypothécaire. ZHL et ZNBS sont tous deux membres de l'Union africaine pour le financement du logement. En 2023, le total des prêts hypothécaires s'élevait à 10,2 milliards ZMW (576,3 millions US\$).²⁸ La ZNBS a 1 195 prêts hypothécaires en cours, dont 1 187 sont des prêts hypothécaires résidentiels d'une valeur totale de 477 109 638 ZMW (26,9 millions US\$).²⁹ Parmi tous les prêteurs hypothécaires, le taux hypothécaire moyen est de 25,2%.

ZNBS a encouragé ses produits hypothécaires en s'associant à BSI Steel, qui offre 25% de réduction sur ses matériaux de construction, et à Lafarge Zambie, qui offre la livraison gratuite de ciment. Un guichet unique pour les matériaux de construction est prévu. Parmi les autres mesures incitatives figurent les remboursements mensuels sans capital sur 12 mois, l'exonération des frais d'arpentage, la réduction des frais administratifs de 3% à 5% et l'octroi de prêts hypothécaires sur terrain nu.³⁰ Environ 2 000 personnes, dont des femmes, ont bénéficié de ces initiatives.

Les intérêts de ZHL sur les prêts hypothécaires s'élèvent à 27,76% par an pour les prêts hypothécaires en kwacha de Zambie et de 15% par an pour les prêts hypothécaires en dollars américains.³¹ Le ratio prêt-valeur (LTV) maximal d'un prêt hypothécaire résidentiel est offert à 100% par des banques telles que Standard Chartered, suivie de ZNBS à 80% de LTV et de ZHL à 32% de LTV. En vertu de la réglementation de la Banque de Zambie (BOZ), tous les fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels ont des politiques de saisie. La BOZ a fait état de 7 400 prêts hypothécaires en cours sur le marché, d'une valeur totale de 10 milliards ZMW (564,9 millions US\$).

Abordabilité

La Zambie est confrontée à une pénurie de logements de 1,5 à 2,5 millions d'unités, qui devrait atteindre 3,3 millions d'ici 2030 si aucune mesure n'est prise.³² Les logements locatifs représentent environ 80% du marché de l'immobilier résidentiel urbain, tandis que 20% sont des logements occupés par leur propriétaire, la majorité des locataires étant à revenu faible ou moyen.³³ L'écart en matière d'abordabilité du logement est très creusé, en raison des faibles revenus et des prix élevés des logements. Les ménages ruraux à faibles revenus peuvent s'offrir un logement qui coûte 24 900 ZMW (1 407 US\$). La taille de la maison neuve la moins chère construite par un promoteur formel varie de 288m² à 540m². Les loyers de la maison neuve la moins chère construite par un promoteur formel varient entre 1 500 ZMW (85 US\$) et 2 500 ZMW (141 US\$).³⁴

Près de 80% de la population zambienne dépend de faibles revenus.³⁵ Le taux de chômage devrait atteindre 14,8% d'ici la fin de l'année 2023.³⁶ Les revenus moyens vont de 4 010 ZMW (227 US\$) pour les travailleurs formels à

1 597 ZMW (90 US\$) pour les travailleurs du secteur informel.³⁷ Dans le secteur formel, les ménages consacrent 50% de leurs revenus au logement, sauf s'ils sont logés dans des logements institutionnels.³⁸

ZHL offre du financement pour la construction résidentielle et l'aménagement de terrains, et a construit plus de 700 logements depuis sa création en 2014.³⁹ Pour un montant minimum de 50 000 ZMW (2 825 US\$), sur une période de prêt de 20 ans, la mensualité estimée pour un prêt à la construction serait de 1 135 ZMW (64 US\$).⁴⁰ Absa Zambia propose un prix d'achat minimum de 80 000 ZMW (4 250 US\$), avec un apport de 20% et un taux d'intérêt de 19% sur 20 ans. Le remboursement mensuel de l'hypothèque s'élèverait à 1 037 ZMW (59 US\$).⁴¹

Les prêts personnels représentent 24,6% des prêts non performants, ce qui suggère un endettement des ménages. Les taux d'intérêt moyens de la microfinance sont de 50%, ce qui les rend inabordable pour de nombreuses personnes à revenu faible ou moyen.⁴² Les principaux instruments financiers de la finance verte sont la dette et les fonds propres.⁴³ La finance verte n'est donc pas abordable pour la plupart des Zambiens qui ne peuvent pas mobiliser les capitaux nécessaires pour investir. Il n'existe pas de subventions en capital du côté de l'offre de prêts hypothécaires, ni de subventions liées au logement qui ne soient pas liées à des prêts hypothécaires. La mise à disposition d'infrastructures de masse pour la promotion résidentielle privée n'est pas subventionnée, ce qui rend la livraison de logements coûteuse. Dans des cas exceptionnels, certains promoteurs privés ont réussi à obtenir des financements pour des infrastructures de masse.⁴⁴ Il n'existe pas d'aide au loyer, bien que certains employeurs, dont le gouvernement, versent des allocations de logement.

Offre de logement

L'offre de logement ne parvient généralement pas à répondre à la demande. Le parc total de logements est d'environ 2,5 millions unités d'habitation, dont environ 64% sont des logements traditionnels et 36% des logements urbains.⁴⁵ Sur l'ensemble des logements urbains, 28,5% sont des maisons individuelles (unités individuelles), 21,5% sont des logements traditionnels et 21,5% sont des huttes traditionnelles améliorées dans les zones périurbaines de transition.⁴⁶ Seulement 40% des logements urbains sont de bonne qualité et répondent aux exigences minimales de la Loi sur la santé publique.⁴⁷ Les rapports suggèrent une augmentation du nombre de logements locatifs dans les arrière-cours dans les centres urbains où il y a une pénurie de logements locatifs abordables, et pour les propriétaires, dont la plupart sont des veuves ou des ménages dirigés par une femme, la location d'arrière-cour est un moyen de gagner un revenu supplémentaire.⁴⁸

La production de logements reste faible, à environ 38 000 unités par an. Entre 2017 et 2019, le gouvernement n'a construit que 3 152 logements à faible et moyen coût, une tendance qui s'est poursuivie jusqu'en 2023.⁴⁹ Le gouvernement a des plans ambitieux pour produire 160 000 unités, à un coût moyen estimé à 565 250 ZMW (31 936 US\$) l'unité, en cinq ans.⁵⁰ Le 8e Plan national de développement prévoit une production annuelle de 222 000 unités de logement entre 2016 et 2030.⁵¹ Si l'objectif est atteint, il est probable que le déficit de logements passera de 1,539 million à 1,378 million d'unités d'ici 2030.⁵² L'allocation budgétaire nationale pour le logement reste faible, à 2,5 milliards ZMW (141,2 millions US\$), soit 1,5% du budget en 2023, contre un besoin prévu de 91 milliards ZMW (5,141 milliards US\$) par an.⁵³ Dans le budget 2023, le financement de l'immobilier et du logement a reçu 29% de la somme totale prévue, tandis que le logement social a obtenu une part de 53%, ce qui indique un changement de politique en faveur des groupes à faibles revenus et vulnérables.⁵⁴

Les obstacles à l'offre comprennent la faiblesse de l'administration foncière, l'inefficacité de l'aménagement du territoire, la rigidité des réglementations en matière de construction, le manque d'infrastructures de masse, le manque de transparence et la corruption, les longs délais dans les requêtes foncières, la lourdeur des procédures et la mauvaise tenue des registres fonciers.⁵⁵ Des plans d'aménagement urbain existent, mais ils sont rarement révisés pour répondre aux besoins en matière de logements abordables. Les normes de construction sont trop restrictives et trop coûteuses pour la plupart des promoteurs, ce qui entrave considérablement la volonté des promoteurs de s'engager dans le secteur.⁵⁶

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

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)

142 ZMW (8.03 US\$)



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

46.46 ZMW (2.63 US\$)



Prix des tôles ondulées en acier par mètre carré

62 ZMW (3.50 US\$)



Prix des tuiles de toiture (par mètre carré)

240 ZMW (13.57 US\$)



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

575 000 ZMW (32 504 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 coût des matériaux de construction a fortement augmenté.⁵⁷ Le coût total de construction d'une maison standard de trois chambres (540m²) s'élève à 131 000 ZMW (7 401 US\$) ou 242.60 ZMW (14 US\$) par m². Le coût total de la main-d'œuvre pour la construction de la maison neuve la moins chère est de 23 580 ZMW (1 332 US\$).⁵⁸

Le coût moyen des terrains pour quatre collectivités locales interrogées en 2023 est de 14 600 ZMW (825 US\$).⁵⁹ Les primes de parcelles pour les zones à coût moyen varient entre 3 500 ZMW (198 US\$) dans un petit centre urbain et 25 000 ZMW (1 412 US\$) dans une grande ville. Les primes de parcelle pour les zones à coût élevé varient de 85 000 ZMW (4 802 US\$) dans une petite ville à 53 000 ZMW (2 994 US\$) dans les grandes villes. D'un point de vue procédural, il est plus facile et moins coûteux d'acheter des terres tombant sous le droit coutumier dans les zones périurbaines de transition, avec des prix allant de 10 000 ZMW (565 US\$) à 25 000 ZMW (1 412 US\$) par acre (70m x 70m).⁶⁰

Le ministère de l'Infrastructure, du Logement et du Développement urbain s'est associé à Horizon Properties et à Habitat for Humanity Zambia pour fournir des logements respectueux de l'environnement aux groupes vulnérables vivant dans des quartiers informels. La Stanbic Bank Zambia, la Fédération zambienne des sans-abris et des plus démunis et le People's Process on Housing in Poverty in Zambia (PPHPZ) ont formé un partenariat pour construire des logements à bas prix à Kasupe, Lusaka. PPHPZ et l'Institut des architectes de Zambia s'associent pour concevoir des logements à faible coût qui renforcent la capacité d'adaptation au climat au niveau communautaire. Le Fonds national d'autonomisation du logement (NHEF) fournit 130 000 logements abordables dans le cadre de la phase II de son projet de développement de logements abordables. La NHEF vend également des parcelles avec titres de propriété dans la capitale, Lusaka.

Le gouvernement soutient des initiatives communautaires telles que les projets de logement de Chadiza et de Lulowana, où le coût moyen d'un logement est de 154 000 ZMW (8 701 US\$).⁶¹ Les modèles de partenariat public-privé contribuent à réduire le déficit de logements. Les modèles de location avec option d'achat sont en train de devenir une opportunité plus abordable pour les ménages propriétaires. Un protocole d'accord entre le Syndicat zambien des travailleurs du gouvernement et des secteurs connexes et Collins Mutual a été signé pour fournir 40 000 logements abordables au cours de la prochaine décennie, pour un investissement total de 23 milliards ZMW (1.29 milliard US\$).

La plupart des matériaux de construction sont accessibles à moins de 10km des chantiers de construction de logements. Le type de matériaux de construction varie car la Zambie n'a pas de code du bâtiment spécifique et comble cette lacune avec des exigences que l'on trouve dans différentes législations telles que la loi sur la santé publique, la loi sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire et la loi sur le Conseil national de la construction (NCC). La loi sur la NCC prévoit également la sécurité des bâtiments en Zambie. Le code national du bâtiment en vigueur n'a pas été révisé depuis longtemps.⁶²

La CCN est le principal organisme de réglementation pour les promoteurs et les entrepreneurs en construction. En vertu de la Loi sur la CCN, les entrepreneurs

sont tenus de s'affilier soit à l'Association of Building and Civil Engineering Contractors s'il s'agit de grandes entreprises, soit à la National Association of Small Scale Contractors s'il s'agit de petits entrepreneurs. La Zambie compte un peu plus de 145 211 personnes dans le secteur de la construction, dont seulement une petite fraction sont des femmes.⁶³

Marchés immobiliers

Le ministère des Terres et des Ressources naturelles (MLNR) compte environ 600 000 propriétés enregistrées qui, dans les centres urbains, sont taxées pour les impôts fonciers. Parmi les biens enregistrés, 179 000 ont un titre, 156 000 sont proposés, tandis que 52 000 sont au stade de la location et le reste au stade de la demande. Le nombre total réel d'enregistrements se situe entre 6% et 8% de toutes les propriétés occupées en Zambie.⁶⁴ La loi de 2021 portant modification de la loi sur l'arpentage a permis au MLNR de saisir 300 000 propriétés sous forme numérique, ce qui permettra la délivrance de titres de propriété. La location de terres en Zambie comprend un bail de 99 ans délivré pour les terres arpentées, un permis d'occupation des terres de 30 ans dans les zones périurbaines, un bail provisoire de 14 ans basé sur un croquis en attente d'arpentage des limites enregistrées, et une carte d'enregistrement foncier de 10 ans renouvelable.

La loi sur les terres (1995) ne fait pas de distinction entre les propriétaires fonciers. Cependant, les femmes sont désavantagées par les exigences strictes des autorités locales, telles que la présentation de relevés bancaires indiquant la capacité d'une femme à payer les frais de service et à aménager le logement, ce que la plupart des femmes n'ont pas. Les femmes ont accès à des terres et à des logements de moindre valeur que leurs homologues masculins. Une étude a montré que sur 2 346 logements vendus dans trois banlieues de Lusaka, seulement 25% des bénéficiaires étaient des femmes.⁶⁵

Environ 93% des terres appartiennent à des propriétaires coutumiers. Alors que les droits de propriété sont réglementés, le processus d'acquisition et d'enregistrement des terres est le principal obstacle pour les investisseurs. La conversion des terres traditionnelles en terres domaniales ou en lotissement jusqu'à l'attribution d'un titre de propriété prend en moyenne jusqu'à un an. L'un des principaux obstacles pour les investisseurs locaux et étrangers sur le marché immobilier est l'incapacité des autorités locales et du gouvernement central à fournir des infrastructures de masse telles que les routes d'accès, les systèmes d'égouts, la gestion des déchets et l'électricité, ce qui dissuade l'investissement dans le logement abordable.

L'industrie de la construction en Zambie devrait croître à un taux de croissance annuel moyen de 2% entre 2023 et 2026. Le marché de la construction résidentielle domine l'activité de construction et est principalement stimulé par les efforts de développement de logements sociaux. Les segments des logements à prix moyen et à faible coût sont demeurés actifs, tout comme la demande de terrains plus petits et d'ensembles résidentiels. Les prix des logements et des loyers se sont également stabilisés, après une baisse pendant la période de pandémie 2020/21.

Les prix du marché locatif varient en fonction de l'emplacement et de la proximité des centres de services. Un appartement d'une chambre dans le centre-ville de Lusaka coûte généralement 4 900 ZMW (277 US\$) par mois, tandis qu'un appartement de trois chambres coûte jusqu'à 12 730 ZMW (719 US\$) mensuellement. En dehors de la ville, une chambre à coucher coûte respectivement 3 580 ZMW (202 US\$) et 8 200 ZMW (463 US\$).

Politique et législation

Le cadre juridique, politique et réglementaire à l'appui de la livraison de logements abordables est adéquat. Les principales lacunes sont l'insuffisance des capacités et des ressources financières nécessaires à la mise en œuvre des politiques. Le non-respect des règlements de construction et des normes de construction établis par la CCN est un autre obstacle majeur à la livraison de logements abordables de qualité. La Politique nationale du logement (PSN) (2020-2024) est le principal cadre politique de transformation du secteur du logement.⁶⁶

Le PSN (2020-2024) est complété par la Politique foncière nationale (2021), la Politique nationale d'urbanisation, la Politique nationale de décentralisation et la Politique nationale de genre. La législation relative au logement comprend la loi sur l'urbanisme et l'aménagement du territoire (2015), la loi sur l'approvisionnement en eau et l'assainissement (1997), la loi foncière (1995), la loi sur l'administration locale (2019) et la loi sur l'enregistrement foncier et les titres de propriété (2021).

Parmi les principaux ministères et organismes gouvernementaux, citons : l'Autorité nationale du logement, dont le mandat est de faciliter le développement de logements sociaux à grande échelle, qui est sous-financée ; le ministère de l'Économie verte et de l'Environnement, qui promeut la construction écologique et les investissements dans des activités à faible émission de carbone ; et la CCN, qui promeut et renforce les capacités de l'industrie de la construction.

Opportunités

Il existe de nombreuses opportunités pour développer le financement du logement abordable, en particulier dans le sous-marché des personnes à faible revenu. L'élimination des obstacles à la propriété foncière et l'amélioration de la sécurité du statut d'occupation sont des stratégies utilisées par le gouvernement pour améliorer l'accès au financement du logement et pour mettre à disposition des terres pour la construction de logements. Les modèles de partenariat entre acteurs étatiques et non étatiques fonctionnent bien et devraient être renforcés pour fournir des solutions de logement moins chères et plus écologiques.

Le manque d'incitatifs et d'accès aux marchés financiers nuit à la participation effective du secteur privé à la fourniture de logements abordables. Le modèle d'investissement public-privé s'est avéré efficace pour impliquer le secteur privé dans la fourniture de solutions de logement abordable. Les autorités locales fournissent des terrains bon marché, tandis que les promoteurs privés financent le développement. La demande de matériaux de construction est également en hausse. Les communautés bénéficient du Fonds de développement des circonscriptions électorales de 25,8 millions ZMW (1 457 679 US\$), bien qu'il soit axé sur les besoins du public.

Sites web

Association des institutions de microfinance de Zambie : www.amiz.co.zm
Banque de Zambie : www.boz.zm
Propriétés de l'horizon : www.thehorizonproperties.com
Ministère des Finances et de la Planification Nationale : www.mofnp.gov.zm
Ministère de l'Économie verte et de l'Environnement : www.mgee.gov.zm
Ministère de l'Infrastructure, du Logement et du Développement urbain : www.mhid.gov.zm
Société nationale de construction de Zambie : www.znbs.co.zm
Autorité nationale du logement : www.real-estate-zambia.beforward.jp
Fonds national d'autonomisation du logement : www.nhef.co.zm

Disponibilité des données sur le financement du logement

L'Agence zambienne de statistique effectue tous les dix ans le recensement de la population et du logement, qui fournit des données sur les caractéristiques du logement, les conditions de logement et le revenu des ménages. Les données sur le financement du logement sont fournies par la Banque de Zambie (BOZ) et le programme d'approfondissement du secteur financier en Zambie (FSDZ). Le site Web de BOZ fournit des données sur les institutions bancaires financières et non financières. Il n'existe pas de référentiel de données spécifique pour les institutions de microfinance du logement, à l'exception de celles qu'elles soumettent à la BOZ. La FSDZ se concentre sur la collecte et la compilation de données sur l'inclusion financière.

L'Association des institutions de microfinance est une bonne source d'information sur la performance et la couverture des IMF. Des données ventilées par sexe sur le financement du logement, les projets publics, les politiques et la législation sont disponibles sur les sites Web du Ministère de l'Infrastructure, du logement et du développement urbain, du Ministère des terres et des ressources naturelles et du Ministère des collectivités locales et du développement rural. D'autres sources comprennent la Commission parlementaire de l'administration locale et du logement, l'Université de Zambie (en particulier l'Unité de conseil et de développement technologique et l'École d'ingénierie), l'École de l'environnement bâti de l'Université de Copperbelt, le Centre de recherche sur les politiques et le suivi et l'Institut zambien d'analyse et de recherche sur les politiques. Les données officielles sur le financement du logement ne sont pas accessibles au public, mais peuvent être consultées directement auprès de prêteurs tels que la ZNBS et la ZHL.

Il est difficile d'accéder aux données ventilées par sexe sur le financement du logement. Certaines ONG comme le Forum civique sur le logement et l'habitat en Zambie, PPHPZ, Habitat for Humanity Zambie et la Fédération zambienne des sans-abri fournissent des données spécifiques sur le financement du logement sur les groupes vulnérables et à faible revenu. Les données des ONG ne sont cependant pas regroupées dans une base de données commune. Les partenaires au développement tels qu'ONU-Habitat, Slum Dwellers International et Shelter Afrique collectent et fournissent des données nationales sur le financement du logement pour leurs pays membres.

Exemple d'innovation : Projet Horizon Green Village

Horizon Green Village Project (HGVP) est un projet de logement dont le thème est : « l'établissement d'une communauté uniforme de maisons privées respectueuse de l'environnement ». HGVP est un partenariat stratégique entre ZNBS et Horizon Properties Limited visant à fournir des logements abordables conçus selon les principes de la protection et de la préservation de l'environnement, de la durabilité et du développement de logements modernes. Les logements seront vendus à des acheteurs et seront loués, y compris selon le modèle de location avec option d'achat. Le marché cible comprend les nouveaux ménages, en particulier les diplômés universitaires qui fondent une nouvelle famille, les étudiants des collèges et des universités, ainsi que les ménages à revenu faible ou moyen. Le domaine comprend des logements à prix élevé, moyen et faible, des appartements et des maisons jumelées pour les petites familles, ainsi que des appartements en duplex sur deux étages avec deux ou trois chambres.

Le HGVP est situé dans le district de Chongwe, sur la Great East Road et le principal centre de transport, et à moins de 30km du quartier central des affaires de la ville de Lusaka. Le projet, qui est mis en œuvre par phases, est encore en cours de développement et a été ralenti en raison du manque de capitaux pour la mise en place des infrastructures en vrac (approvisionnement en eau, routes d'accès et électricité).

HGVP est présenté comme un développement de logements respectueux du climat et de l'environnement dans le but d'aider les résidents à réduire leur impact environnemental. Le projet appartient entièrement à la communauté. Au début du projet, les membres de la communauté, les citoyens concernés et les ONG ont été invités à des réunions de cadrage et à des réunions de divulgation publique. Le projet vise à aider à résoudre divers problèmes environnementaux, notamment : la perte de végétation, les dommages causés aux terres, aux plantes et aux animaux (biodiversité), la pollution de l'eau et de l'air et le déplacement de personnes pour faire place au développement de logements. Des mesures d'atténuation ont été mises en place pour s'assurer qu'il n'y a pas de contamination des eaux souterraines par les égouts. Le projet promeut également des technologies de construction alternatives, notamment l'utilisation de matériaux de construction disponibles localement et de technologies solaires au lieu de l'approvisionnement en énergie basé sur le réseau. Une combinaison de modèles de financement est utilisée, y compris le financement par l'utilisateur final et le financement hypothécaire de la construction.

Voir : <https://thehorizonproperties.com/greenvillage/three-bedroomed-duplex/>

- 1 Zambia Statistical Agency (2023). 2022 Census Dashboard. www.zamstats.gov.zm/2022-census. (Consulté le 15 août 2023).
- 2 Habitat for Humanity Zambia. (2023) Housing Ecosystem Analysis (HEA). <https://www.habitat.org/where-we-build/zambia> (Consulté en juillet 2023).
- 3 Voir Note 1.
- 4 Republic of Zambia Central Statistical Office (2015). 2015 Living Conditions Monitoring Survey. Key Findings. <https://prais.unccd.int/sites/default/files/2018-08/LCMS%202015%20Summary%20Report.pdf> (Consulté le 3 octobre 2023).
- 5 Voir Note 1.
- 6 Banque mondiale (2023). International poverty line is US\$2.5. <https://www.worldbank.org/en/country/zambia/overview>
- 7 Le déficit qualitatif mesure la prévalence des logements insalubres qui ne répondent pas aux normes de qualité prescrites et aux règlements gouvernementaux, tandis que le déficit quantitatif de logements est le manque d'unités suffisantes pour loger la population à un niveau acceptable d'espace par habitant.
- 8 Voir Note 2.
- 9 La Banque mondiale en Zambie (2023). Aperçu. <https://www.worldbank.org/en/country/zambia/overview> Mis à jour en septembre 2023.
- 10 Macrotrends (2023). Zambia GNI Per Capita 1962-2023. <https://www.macrotrends.net/countries/ZMB/zambia/gni-per-capita> (Consulté le 3 octobre 2023).
- 11 Analyse budgétaire du Bureau parlementaire du directeur parlementaire du budget (DPB) (2023). Extrait des calculs du personnel du MTBP et du DPB.
- 12 Ibid.
- 13 FMI (2022). The IMF approved Special Drawing Rights (SDR) 978.2 million for a 38-month Extended Credit Facility (ECF) to Zambia. IMF Communications Department.
- 14 The Global Economy.com (no date). Zambia: Percent people with bank accounts. https://www.theglobaleconomy.com/Zambia/percent_people_bank_accounts/ (Consulté le 3 octobre 2023).
- 15 FinScope (2021). Finscope 2020 final release. 31 August 2021.
- 16 Bank of Zambia (2017). National Financial Inclusion Strategy, 2017–2022.
- 17 Financial Sector Deepening Zambia (FSDZ) (2023). Existing Gaps in Financial Services Consumer Protection. Voir Note 16.
- 18 Financial Sector Deepening Zambia (FSDZ) (2023). About FSD Zambia. <https://www.fsdzambia.org/> (Consulté le 3 octobre 2023).
- 19 République de Zambie (2015). National Report on the Third United Nations Conference on Housing and Sustainable Development. Habitat III. Lusaka.
- 20 USAID (2021). Integrated Land Resource Governance Project. <https://www.land-links.org/project/integrated-land-and-resource-governance-ilrg/> (Consulté le 3 octobre 2023).
- 21 Lusaka Times (2022). Government intends to hit 80% digital inclusion next month. Speech by Minister of Technology and Science Mr. Felix Mutat. 24 November 2022.
- 22 Bank of Zambia (2023). Non-Bank Financial Institutions as of 30 April 2023. https://www.boz.zm/Licensed_NBFIs_30April_2023.pdf (Consulté le 3 octobre 2023).
- 23 Ibid.
- 24 FMI. (2022). Financial Access Survey (2022) FRED Economic Data. Mis à jour le 4 octobre 2022.
- 25 Association of Microfinance Institutions of Zambia (2022). Trickle Out Project. <https://shorturl.at/gjBN3> (Consulté le 3 octobre 2023).
- 26 Entretien avec M. Felix Mukonde, Unité des prêts hypothécaires et des placements, ZNBS, août 2023
- 27 BOZ (2022). Bank of Zambia Annual Report, 2022.
- 28 ZNBS (2023). Réponse au questionnaire pour l'enquête sur les données du CAHF, ZNBS, août 2023.
- 29 Entretien avec M. Felix Mukonde, Unité des prêts hypothécaires et des investissements, ZNBS, août 2023.
- 30 Ibid.
- 31 ONU-Habitat (2012). Zambia Urban Housing Sector Profile Study, 2012.
- 32 Property 24 (2019). Here's what is going on in Zambia's property market.
- 33 Entretien avec l'entrepreneur, août 2023.
- 34 Planning standards for minimum size of low-cost and medium-cost houses, 2nd National Development Plan. <https://faolex.fao.org/docs/pdf/uga151369.pdf> (Consulté le 3 octobre 2023).
- 35 Trading Economics (2022) Zambia Unemployment Rate. <https://tradingeconomics.com/zambia/unemployment-rate> (Consulté le 3 octobre 2023).
- 36 Habitat for Humanity Zambia (2023) Housing Ecosystem Analysis (HEA).
- 37 Entretien avec une enseignante et des preuves tirées de sa fiche de paie, et avec un policier, août 2023.
- 38 CEIC. (2023). Zambia Home Loans data, 2022. <https://www.ceicdata.com/en/indicator/zambia/total-loans>. (Consulté le 3 octobre 2023).
- 39 Ibid.
- 40 Voir Note 42.
- 41 Bank of Zambia. (2023). Non-Banking Financial Institutions – NBFIs – Microfinance Interest Rates. https://www.boz.zm/Licensed_NBFIs_30April_2023.pdf (Consulté en août 2023).
- 42 Global Environment Facility (2017). Introduction to Green Finance.
- 43 Entretien avec le Dr Saul Kiwempindi, PDG d'Horizon Properties, août 2023.
- 44 Phiri, D. (2017). Affordable Housing in Zambia: Challenges and Opportunities. CAHF Blog, 2017.
- 45 Ibid.
- 46 République de Zambie (2017). Seventh National Development Plan.
- 47 Ngenda, G and Phiri, DA (2019). The New Poor in Zambia's Conventional Housing areas. Lusaka
- 48 Civic Forum on Housing and Habitat (CHFH) (2022). National Housing Forum, 2022. <https://www.linkedin.com/company/chfh/about/> (Consulté le 3 octobre 2023).
- 49 Ministry of Housing Infrastructure and Urban Development (no date). National Housing Policy Implementation Plan (2020-2024).
- 50 Ministry of Finance (2022) 8th National Development Plan.
- 51 Voir Note 49.
- 52 Assemblée nationale de Zambie (2023). Budget Analysis. www.parliament.gov.zm (Consulté le 3 octobre 2023).
- 53 Voir Note 57.
- 54 Phiri, D. (2016). Challenges of Affordable Housing Delivery in Zambia. CAHF. <https://housingfinanceafrica.org/documents/challenges-of-affordable-housing-delivery-in-zambia/> (Consulté le 3 octobre 2023)
- 55 Ibid.
- 56 Entretien avec les fournisseurs de matériaux de construction SHANJIU, août 2023.
- 57 Habitat for Humanity Zambia (2023). Housing Ecosystem Analysis (HEA). <https://www.habitat.org/where-we-build/zambia> (Consulté en juillet 2023).
- 58 Ibid.
- 59 Ibid.
- 60 MIHUD. Ministère de l'Infrastructure, du Logement et du Développement urbain. Core Services. <https://www.mihud.gov.zm/> (Consulté en juillet 2023).
- 61 ONU-Habitat. 2012. Zambia Urban Housing Sector Profile. Nairobi. <https://unhabitat.org/zambia-urban-housing-sector-profile-0> (Consulté le 3 octobre 2023).
- 62 Central Statistics Office. Dashboard. Lusaka. <https://www.cso.ie/en/index.html>, (Consulté le 3 octobre 2023).
- 63 Land Links (2022). National Land Titling Programme Analytical Report, 2022. <https://www.land-links.org/> (Consulté le 3 octobre 2023).
- 64 Machina, H. (2004). Women and land in Zambia: the need for action. Paper presented at the gender forum meeting held at the NGOCC premises, Lusaka, 29 January 2004.
- 65 République de Zambie. (2020). National Housing Policy (2020-2024). Ministry of Housing Infrastructure and Urban Development. Lusaka.