

Angola

Auteur: Allan Cain



Vue d'ensemble

L'Angola est classé comme la troisième économie la plus importante de l'Afrique subsaharienne.¹ Un tiers de la population dépend de l'agriculture de subsistance et malgré ses vastes ressources pétrolières et gazières, ses riches terres agricoles et son potentiel hydroélectrique, le pays reste relativement pauvre. Sur les 31,8 millions d'habitants de l'Angola, 65,5 % vivent dans les villes, le taux d'urbanisation étant de 4,3 % par an. Les activités de construction ont diminué depuis les années de boum de l'après-guerre, mais le secteur contribue encore à hauteur de 105,75 milliards USD, soit environ 11 pour cent du PIB, soit plus de deux fois la contribution de 5 pour cent du secteur agricole. Le secteur pétrolier est le moteur de l'économie angolaise, représentant environ 33 pour cent du PIB du pays et 95 pour cent de ses recettes d'exportation.²

L'Angola est maintenant dans sa cinquième année de récession depuis le ralentissement économique de 2014, l'inflation se situant entre 30 % et 17,5 % au cours de ces années.³ Le PIB a diminué de 2,1 % en 2018 et le PIB par habitant est tombé de 5 010 USD en 2014 à 3 370 USD.⁴ Au cours de l'année dernière jusqu'en juillet 2019, la monnaie angolaise s'est dépréciée de 72 % par rapport au dollar américain, érodant ainsi le pouvoir d'achat des Angolais des classes moyenne et inférieure. Le taux de chômage a également augmenté de 8,8 % pour atteindre 28,8 % de la population active au cours des deux dernières années.⁵ Le pays en est à sa deuxième année de réformes structurelles et économiques après les élections de 2017. La législation en faveur de la décentralisation a fait l'objet d'un débat public et une campagne de lutte contre la corruption a conduit d'anciens fonctionnaires devant les tribunaux. Toutefois, l'Angola est toujours classé au 184^e rang sur 190 pays pour la « facilité de faire des affaires » par la Banque mondiale.⁶

Au début de 2019, la dette publique extérieure a atteint 47 milliards USD, soit 79,66 % du PIB.⁷ Une partie de cette dette comprenait les 23 milliards USD dus à la Chine pour des contrats de pétrole contre infrastructure qui avaient servi à financer le boum massif de la reconstruction après la guerre.⁸ L'Angola a signé une facilité de crédit de 3,7 milliards USD avec le FMI, le plus important jamais conclu par un pays africain, et a promis de cesser d'émettre des prêts garantis par des matières premières.

En 2009, le gouvernement angolais a lancé un plan ambitieux, baptisé Programme national d'urbanisme et de logement (PNUH), visant à construire 1 million de logements pour aider à combler le déficit de logements laissé par la guerre. Cette aide devait être financée par des prêts garantis par le pétrole. À ce jour, le PNUH reste incomplet, seulement 218 418 unités de logement auraient été livrées dans le cadre du programme jusqu'en 2016, y compris celles construites grâce à des partenariats public-privé financés par l'État et des coopératives.⁹ Le PNUH n'a pas non plus tenu sa promesse de soutenir 685 000 maisons construites par les

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Luanda, Huambo, Benguela, Lobito, Lubango
Exchange rate: 1 US\$ = [a] 1 July 2019	343.83 Kwanza (AOA)
1 PPP\$ = [b]	134.75 Kwanza (AOA)
Inflation 2018 [c] Inflation 2019 [c]	19.6 17.5
Population [b]	30 809 762
Taux de croissance de la population [b] Taux d'urbanisation [b]	
Pourcentage de la population totale se situant en dessous du seuil de pauvreté national [d]	3.2% 4.3%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) [d]	8.2%
Proportion de la population adulte qui a formellement emprunté	n/a
PIB (\$ US courants) (2018) [b]	US\$105 751 million
Taux de croissance du PIB annuel [b]	2.13%
PIB par habitant (\$ US courants) (2018) [b]	US\$3 432
Coefficient de Gini (2017) [b]	58.6
Classement mondial de l'IDH (2017) [d] Note de l'indice de DH du pays (2017) [c]	147 0.581
Taux d'intérêt prêteur (2017) [b]	20.7%
Rendement des obligations du gouvernement à 2 ans	n/a
Nombre d'hypothèques en cours	n/a
Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD)	n/a
Nombre de créanciers hypothécaires (2018) [f]	n/a
Taux hypothécaire en vigueur [f]	15.9%
Durée moyenne de l'hypothèque en années [f] Le premier versement [f]	20 21.6%
Ratio des hypothèques sur le PIB	n/a
Quelle est la forme du registre des titres fonciers? [e]	Computer - Scanner
Nombre total de propriétés résidentielles avec un titre de propriété [g]	475 000
Nombre de maisons achevées [h]	9 101
Nombre de promoteurs/contractants privés formels [i]	44
Nombre d'agents immobiliers formels [i]	32
Coût standard d'un sac de ciment de 50 kg [i]	2 200 AOA (US\$6.40)
Prix de la maison la moins chère nouvellement construite par un développeur officiel ou un entrepreneur dans une zone urbaine (unités en monnaie locale) [h]	12 000 000 AOA
Taille de la maison la moins chère nouvellement construite par un promoteur ou un entrepreneur officiel dans une région urbaine [i]	80m ²
Prix moyen de location de cette unité dans une région urbaine (unités en devise locale) [k]	780 000 AOA
Nombre d'encours de microcrédit [i]	158
Nombre de fournisseurs de microfinance [f]	24
Nombre d'encours de prêts à la construction de logements	n/a
Nombre de fournisseurs de financement de la construction	2
Classement « Facilité de faire des affaires » de la Banque mondiale [e]	173
Nombre de procédures pour enregistrer une propriété [e]	6
Délai (en jours) entre l'application à l'achèvement des unités résidentielles dans la principale ville urbaine	n/a

NB: Ces chiffres sont valables pour l'année 2019 à moins d'avoir été indiqué autrement.

[a] Coinmill	[g] Urban Forum
[b] World Bank World Development Indicators	[h] Development Workshop Angola
[c] IMF World Economic Outlook Database	[i] Angolan Real Estate Professionals Association
[d] UNDP: Human Development Reports	[j] Imogestim
[e] World Bank Doing Business 2018	[k] KixiCredito SA
[f] National Bank of Angola	

propriétaires au moyen de l'auto-construction dirigée dans le cadre de projets planifiés et supervisés par le gouvernement.

L'État avait engagé PPP IMOGESTIM en décembre 2014 pour reprendre le mandat de commercialisation, de gestion et de distribution des logements sociaux construits dans le cadre du PNUH. Au début du déclin de l'économie angolaise, la tâche d'IMOGESTIM était de récupérer les investissements antérieurs de l'État pour financer la croissance du nouveau secteur immobilier. Les revenus de la vente et de la location du parc de logements devaient être accumulés dans un Fonds pour le développement du patrimoine immobilier (FADEH). Le FADEH devait mobiliser ses fonds pour lever des prêts bancaires afin de financer des projets de logements garantis par l'État. Avec la dépréciation rapide de la monnaie angolaise et la montée du chômage, la capacité de payer leurs loyers a diminué pour des dizaines de milliers de résidents des nouvelles urbanisations (communément appelées *centralidades*).¹⁰

Accès au financement

Le secteur bancaire angolais s'est contracté l'année dernière avec la suspension de deux de ses 29 banques, qui ont été considérées comme sous-capitalisées par la Banque Nationale d'Angola (BNA). L'État possède trois banques angolaises et

neuf ont des liens avec des banques étrangères. Les autres institutions financières comprennent 24 compagnies d'assurance, six fonds de pension et trois institutions de microcrédit. Le total des actifs des banques en 2017 représentait l'équivalent de 57,7 % du PIB.¹¹ Le secteur bancaire a été l'un des rares secteurs rentables de l'économie au cours des dernières années,¹² avec des rendements d'environ 15 % depuis 2017, malgré l'augmentation des créances douteuses à plus de 35 % et la hausse du ratio des prêts en souffrance à 40,2 %. La hausse de la rentabilité des banques commerciales est imputable à l'augmentation des opérations de change et des revenus des titres et des bons du Trésor plutôt qu'à l'activité de prêt à l'économie.¹³

Alors que la plupart des banques commerciales faisaient encore des profits, elles ont supprimé le crédit pour le logement et les secteurs productifs de l'économie. Le taux d'inclusion financière est de 36 %, ¹⁴ mais il est devenu difficile d'obtenir un crédit bancaire pour le logement. Seules deux banques commerciales affirment qu'elles offrent du financement pour le logement, avec un taux d'intérêt annoncé de 15,88 %, ¹⁵ mais il n'y a aucune preuve de prêts au logement accordés au cours de la dernière année. Le parlement angolais n'a toujours pas adopté de loi sur les hypothèques. En cas de défaut de paiement d'un prêt au logement, le privilège d'une banque peut ne pas avoir priorité sur les autres créanciers et le recours au recouvrement par les tribunaux peut prendre jusqu'à trois ans, obligeant ainsi les banques à se retirer du marché du logement. ¹⁶ Sans financement hypothécaire réel, certains propriétaires-construteurs contractent des prêts à la consommation à court terme à taux d'intérêt élevé pour financer des étapes précises de la construction domiciliaire. Les prêts à la consommation sont garantis par les salaires et sont souvent contractés par des fonctionnaires ou des personnes ayant un emploi fixe. Lorsque des prêts à la consommation peuvent être obtenus, ils sont offerts au taux d'intérêt d'environ 20 %. ¹⁷ L'endettement de crédit des clients du système bancaire angolais a atteint 26 % en 2018, celui-ci ayant plus que doublé depuis 2015. Selon le secrétaire de l'Association des professionnels de l'immobilier (APIMA), les prêts non productifs sur les biens immobiliers se situent actuellement autour de 30 pour cent. ¹⁸

KixiCrédito, la plus ancienne institution de microfinance d'Angola, a piloté un prêt au logement appelé KixiCasa. Le prêt finance une nouvelle maison principale et son agrandissement progressif au fil du temps. ¹⁹ Les maisons d'une chambre à coucher sont commercialisées à 1,6 million AOA ou 4600 USD et les maisons à deux chambres à coucher à 2,1 millions AOA ou 6000 USD. Contrairement aux projets de logements publics, les maisons ne sont pas subventionnées, mais les prêts de KixiCasa peuvent être achetés en trois à six ans à un taux d'intérêt mensuel de 2,5 %. ²⁰

Faisabilité budgétaire

La récession des quatre dernières années a bouleversé le secteur immobilier, entraînant une baisse de la demande, une augmentation de l'offre et une baisse des prix si les revenus sont exprimés en dollars. Les prix en dollars des appartements et des bureaux dans le centre de Luanda ont baissé de près de 30 % depuis 2014. De même, les prix sur le marché locatif ont chuté en raison du départ de milliers d'expatriés chinois, portugais et brésiliens du pays. En Kwanza, en revanche, les prix en monnaie nationale ont plus que doublé sur le marché privé et presque quadruplé dans les nouvelles zones privilégiées de la capitale. ²¹

Les maisons fournies dans le cadre du PNUH étaient initialement vendues ou louées dans le cadre d'accords indexés sur le dollar. Les loyers ont augmenté et sont rapidement devenus inabordable avec la dépréciation de la monnaie angolaise. La menace de grèves des loyers et d'éventuelles négociations a fait en sorte que les prix n'étaient plus indexés et qu'ils étaient fixés en monnaie locale. Les appartements dans les *centralesidades* pouvaient être achetés en espèces pour aussi peu que 12 millions AOA ou acquis par le biais d'un contrat de location-vente au prix de 38 000 AOA par mois. Parmi les maisons distribuées publiquement par l'intermédiaire du PNUH, 2 pour cent de tous les logements ont été vendus directement au comptant, 26 pour cent ont été loués et 72 pour cent ont été acquis par le biais du mécanisme de location-achat. ²²

La baisse du pouvoir d'achat, même des travailleurs salariés de l'État, et la suppression progressive des subventions sur les services et les produits de base ont réduit la capacité de presque tous les résidents à payer des loyers. Plus de 50 pour cent des personnes vivant dans des logements du PNUH ont cessé de payer leur loyer mensuel. Le Fonds de développement du logement (FFH) a menacé de grever les comptes bancaires des défaillants. La période de paiement des contrats de location-achat est passée de 20 à 30 ans. Ce changement signifie que les résidents du logement du SEPU pourront payer moins cher par mois, mais pour une période plus longue. ²³

Pour mettre des logements à la disposition de groupes prioritaires tels que les jeunes, les ex-combattants, les enseignants et les agents de santé en dehors des principaux centres urbains, le PNUH a financé, principalement via des entreprises

Accès aux données sur le financement du logement

L'Institut national de la statistique (INE) est la source d'informations officielles sur les questions de logement, de démographie et d'emploi en Angola. Une étude nationale sur le bien-être des ménages et la pauvreté a été achevée en 2011. En 2014, le premier recensement de la population et de l'habitat post-indépendance de l'INE Angola a été réalisé au niveau national. En 2019, l'INE a entrepris des études nationales sur l'emploi et l'économie informelle qui pourraient fournir des informations sur la contribution du secteur de la construction à l'économie angolaise.

Ni le gouvernement ni le secteur privé ne produisent de statistiques sur le financement du logement. Les sociétés immobilières privées n'ont publié aucune nouvelle information sur le secteur en 2018 et 2019. Le Centre de documentation de l'Atelier de développement (CEDOC) fait une revue quotidienne de tous les médias publiés couvrant, entre autres, le logement et les finances angolaises. Les compilations du CEDOC sont publiées dans des résumés mensuels sur le site Web de l'atelier de développement.

nationales de construction, la construction de 200 maisons dans chacune des 165 municipalités du pays. Le programme a fixé le prix de vente unitaire à 4 200 000 AOA, soit 40 000 USD en 2014 et 12 000 USD aujourd'hui. Bien que l'objectif n'ait pas été atteint, le programme a construit 9 840 unités dans tout le pays. ²⁴ Les unités de logement étaient souvent construites sans services adéquats d'eau ou d'électricité sur des sites peu pratiques à l'extérieur des centres municipaux existants. En 2019, de nombreux projets sont restés incomplets ou inoccupés. Dans plusieurs provinces, les maisons construites dans le cadre d'un plan de logement social pour les jeunes restent inhabitées parce que la plupart des jeunes n'ont pas de capacité financière, même en utilisant le système de location-vente. ²⁵ De nombreuses maisons restent inhabitées et incomplètes, souvent construites dans des zones sans accès aux services de base, aux écoles et aux postes de santé. ²⁶

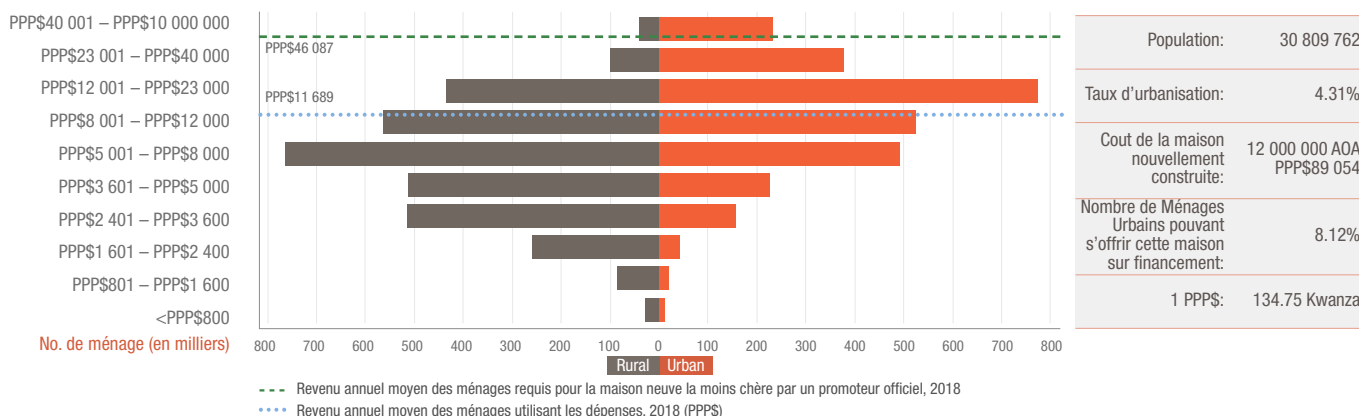
La stratégie du PNUH pour rendre le logement abordable pour les pauvres a été le programme d'« autoconstruction dirigée » qui a été conçu pour 685 000 familles. Les citoyens à faibles revenus devaient pouvoir acheter des terrains viabilisés à des prix raisonnables et se procurer des matériaux de construction subventionnés avec l'aide de l'État. ²⁷ À ce jour, seules quelque 100 000 parcelles de terre ont été mises à disposition dans des « réserves foncières » désignées par l'État, qui se trouvent souvent au-delà du périmètre périurbain des villes ou dans les zones rurales. Peu de choses ont été faites pour subventionner le coût des matériaux de construction. Pour les propriétaires-construteurs, le coût élevé en monnaie locale de la construction de logements est en partie imputable à la faiblesse des industries de production de matériaux de construction en Angola. Le gouvernement a invoqué l'argument selon lequel les droits de douane sur les matériaux de construction importés ont été réduits. En 2018, 7 pour cent de la valeur nationale des importations, soit 801 millions USD, étaient constitués de matériaux de construction. Comme les années précédentes, la principale source de ces matières importées était la Chine. ²⁸ En 2018, cependant, le principal matériau de construction, le ciment, était en fait surproduit en Angola. Le marché a absorbé moins de 30 pour cent du ciment angolais en raison de l'arrêt de la plupart des travaux publics dans le pays et de la diminution du pouvoir d'achat des consommateurs locaux et des propriétaires-construteurs. ²⁹

L'État a largement subventionné les clients qui ont eu la chance de recevoir un logement par l'intermédiaire du PNUH. La libération initiale des maisons devait être évaluée au prix coûtant et indexée sur les devises étrangères investies dans la construction, afin de créer un mécanisme de financement durable pour continuer à financer le PNUH. Les prix de vente ont été réduits de 40 % en 2012 lorsque les premières *centralesidades* sont restées inoccupées. Lorsque la monnaie angolaise a commencé à s'affaiblir à partir de 2014, l'indexation sur les devises étrangères a été arrêtée et le remboursement des prêts à la construction a été pris en charge par l'État dans le cadre du service de sa dette pétrolière avec des pays étrangers comme la Chine. L'adoption du système de location-vente a fixé les prix de vente des résidents et les a mis à l'abri d'une nouvelle dépréciation de la monnaie. Au lieu des taux d'intérêt du marché, un taux annuel de 3 % a été fixé pour les contrats d'une durée de 20 à 30 ans. Les résidents ont donc été protégés de la dépréciation continue de la monnaie angolaise pendant toute la durée de leurs contrats. Les taux d'intérêt bancaires à long terme se situent maintenant entre 15,88 % et 20,06 %, de sorte que la subvention de l'État sur les intérêts est actuellement supérieure à 12 % par an.

Cependant, les subventions atteignent peu de personnes dans les groupes à faible revenu, dont les salaires étaient inférieurs à 126 000 AOA par mois, soit environ 760 dollars en 2016, lorsque la plupart des contrats de location avec option

ANGOLA

Profil Annuel de Revenu des Ménages Urbains et Ruraux basé sur leur consommation (PPP\$)



Population:	30 809 762
Taux d'urbanisation:	4.31%
Coût de la maison nouvellement construite:	12 000 000 AOA PPP\$89 054
Nombre de Ménages Urbains pouvant s'offrir cette maison sur financement:	8.12%
1 PPP\$:	134.75 Kwanza

Source <https://www.cgidd.com/C-GIDD, 2019>

d'achat ont été signés. Les subventions ont donc profité principalement à des fonctionnaires ou à des salariés de la classe moyenne et de la classe moyenne supérieure. Ce groupe économique a également souffert de la réduction de sa capacité de payer ses loyers et autres services. Plus de la moitié des habitants des *centralidades* n'ont pas pu ou n'ont pas voulu payer leur loyer mensuel en 2018.³⁰

Offre de logements

Bien que l'État reste un important détenteur de logements, il a cessé d'être un fournisseur important de logements neufs sur le marché angolais. Seulement 9101 unités ont été mises sur le marché au cours de la période de 12 mois se terminant en juin 2019.³¹ Il s'agit d'unités qui ont été lancées dans le cadre du PNUH, construites par des entreprises chinoises, israéliennes et portugaises, et laissées inachevées lorsque les lignes de crédit ont expiré. Fin 2018, le pays comptait 90 652 logements construits, soit 45,2 % du total prévu par le gouvernement dans le cadre du PNUH. Le gouvernement avait l'intention de construire 200 000 logements dans 33 projets de logement et 14 *centralidades*. De ce nombre, seulement 12 ensembles résidentiels sont terminés,³² mais la plupart des stocks n'ont pas été mis sur le marché. La plupart des logements fournis par l'État ont été offerts dans le cadre d'accords de location-achat sur 30 ans. Parmi les logements du PNUH, 70 pour cent sont vendus à la fonction publique et 30 pour cent à des entreprises qui fournissent des logements à leurs travailleurs. Quarante pour cent des ventes sont censées cibler les personnes de moins de 40 ans.³³

Au cours de la même période, 8 050 terrains à bâtir ont été mis à la disposition des propriétaires-construteurs par l'intermédiaire du PNUH. De même, le secteur privé a livré peu de logements, comme le montre le petit nombre de 1063 permis de construire délivrés pour la construction de maisons en 2017.³⁴ De ce nombre, seulement 15 % ont été attribués à des entrepreneurs privés et la plus grande partie du reste a été attribuée à des propriétaires résidentiels. L'obtention d'un permis de construire est un processus long, qui comporte 10 étapes et prend en moyenne 173 jours.³⁵

La production sociale de logements par les propriétaires-construteurs eux-mêmes, aidée par l'épargne familiale et les intrants du marché informel, a représenté la plupart des unités construites l'année dernière. Les propriétaires eux-mêmes ont construit environ 30 000 unités de logement par an en Angola au cours de la dernière décennie.³⁶

Le FFH est maintenant responsable de 70 pour cent des projets de logements construits par l'État dans le cadre du PNUH, tandis que les 30 pour cent restants sont gérés par l'Institut national du logement. Le financement est offert aux résidents par l'entremise de trois cadres : l'achat pur et simple en espèces, une convention d'achat avec une mise de fonds de 20 % et le reste sur cinq ans, ou un accord de location-achat en vertu duquel le résident acquiert la propriété après 30 ans à un taux d'intérêt de 3 %. La plupart des résidents choisissent l'option de location-achat.

La plupart des nouvelles maisons construites se trouvent dans les principaux centres urbains, comme le montre une enquête de l'Institut national de la statistique (INE) sur les licences approuvées pour la construction de bâtiments ; 28,4 % des demandes ont été faites à Luanda, 14,7 % à Cabinda, 9,6 % à Zaire et 8,1 % à Benguela.³⁷ Le secteur de la construction de logements privés est en déclin. Les agences immobilières de Luanda et plus de 300 sociétés privées de construction de logements ont fermé leurs portes. Ils font état de difficultés d'accès

au crédit et d'une réduction de la demande. Une difficulté majeure pour les agents immobiliers est que les projets construits il y a quatre ans ont été construits à un coût au mètre carré plus élevé que ce que les acheteurs potentiels peuvent payer aujourd'hui. Le marché immobilier angolais dépend des investissements de l'État. La baisse de l'activité économique et le niveau élevé de la dette publique ont entraîné une baisse de la demande et donc une baisse des prix. En outre, l'État a souvent omis de payer les entreprises pour des travaux déjà sous-traités ou achevés dans les projets de construction et de logement.³⁸

Le FFH estime qu'en 2019, l'arriéré de construction de logements s'élèvera encore à environ 1,7 million d'unités dans l'ensemble du pays. Il estime qu'environ un tiers de la population angolaise n'a pas de logement convenable. La construction d'un total de 122 000 logements sociaux est prévue dans le cadre du plan PNUH pour la période 2018 - 2022. Selon le directeur national du logement, la stratégie consistant à construire des *centralidades* et à employer des entreprises internationales de construction sera toujours employée.³⁹

Marchés immobiliers

L'Angola est l'un des pays les plus difficiles dans la catégorie d'enregistrement de propriété, classé 170e sur 190 par la Banque mondiale en 2019. En moyenne, il faut 190 jours pour enregistrer un terrain et le coût est de 2,8 % de sa valeur. La plupart des cartes des parcelles, même à Luanda, sont conservées sur papier et il n'existe pas de base de données électronique pour l'enregistrement des limites et le contrôle des plans ni d'informations cadastrales ni de système normalisé de numéros d'identification. Les litiges fonciers privés prennent généralement plus de trois ans pour être réglés par les tribunaux. La qualité du document et la sécurité d'occupation offertes sont donc faibles et peuvent ne pas être juridiquement contraignantes, la Banque mondiale n'accordant que sept points sur une échelle de 30.⁴⁰ Les agents immobiliers du secteur privé se plaignent de l'absence de documents juridiques, de terrains à permis et de plans directeurs pour les villes.⁴¹

Selon le secrétaire de l'APIMA, le marché immobilier du pays a perdu 90 pour cent des investissements entre les années 2014 et 2016. Il y a cinq ans, une parcelle pour la réalisation de projets immobiliers coûtait environ 5 millions AOA. Aujourd'hui, la même parcelle coûte 1 million AOA. « Les travaux inachevés ont consommé 50 % du crédit bancaire, tous aboutissant à des créances irrécouvrables, ce qui empêche l'obtention de nouveaux financements. » Par conséquent, sans la participation des banques, de nouveaux projets ne peuvent être développés. La province de Luanda compte près de 10 000 agents informels non règlementés, mais actifs sur le marché immobilier, ce qui entraîne souvent des fraudes dans l'achat et la vente de biens immobiliers.⁴²

Environ 60 pour cent du parc de logements officiellement construits ne sont pas enregistrés selon le Conservatoire du registre foncier. Le manque de documentation s'applique aux bâtiments et maisons construits à l'époque coloniale et aux nouveaux logements, y compris les *centralidades*.⁴³ Le président de l'APIMA plaide pour une révision de la loi foncière afin de promouvoir l'investissement privé. Il recommande la création d'un « bureau foncier à guichet unique » pour accélérer le processus de régularisation juridique et de régularisation des biens. Selon lui, cela « mettrait fin à la corruption et à la spéculation dans le processus de création d'un marché immobilier légal ». ⁴⁴

Politiques et réglementation

L'État prévoit de poursuivre la mise en oeuvre du PNUH incomplet qui a débuté en 2009. Des améliorations dans ce secteur sont attendues, car le programme est rationalisé par l'équipe exécutive réformatrice angolaise. Le gouvernement envisage une nouvelle politique d'aménagement du territoire pour réduire certaines des asymétries régionales de l'Angola. Le gouvernement s'est engagé en faveur du nouvel agenda urbain,⁴⁵ comme en témoigne l'entrée de l'Angola au conseil d'administration d'ONU-Habitat.

Le budget de l'État pour 2019⁴⁶ a pris les engagements politiques spécifiques suivants en matière de logement :

- Promouvoir l'attribution et l'infrastructure des réserves foncières, mobiliser la participation au programme de logement social à travers la construction dirigée de logements en auto-construction.
- Fournir des infrastructures dans toutes les *centraisidades* où les maisons sont déjà achevées et non habitées.
- Promouvoir les partenariats public-privé (PPP) pour construire de nouvelles *centraisidades* afin d'augmenter l'offre de logements.
- Étendre l'approvisionnement en eau dans les zones urbaines,
- Réformer la réforme de l'administration locale et améliorer les services publics municipaux.
- Accroître les recettes non pétrolières en améliorant l'administration générale des impôts.

Les nouveaux gouvernements municipaux seront financés par l'impôt foncier urbain - *Imposto Propriedade Urbana* (IPU). Les réformes de décentralisation prévoient le paiement d'impôts et de taxes pour les services locaux. Les mécanismes de perception de l'impôt foncier - et de pénalisation des défaillants - doivent être renforcés. Tous les citoyens qui occupent un terrain ou vivent dans un immeuble, une maison, un appartement, une maison ou un terrain doivent payer l'UIP.⁴⁷ Les taxes foncières sont considérées comme une contribution importante à l'offre municipale de services urbains. Toutefois, l'évitement fiscal demeure la norme et, en 2018, les impôts fonciers ont fourni moins de 0,8 % des recettes publiques et contribué à seulement 0,14 % du PIB.⁴⁸ Le transfert de l'impôt foncier aux municipalités est prévu pour 2020. La régularisation légale des biens immobiliers permettra de recueillir les informations nécessaires à la mise à jour du registre des contribuables fonciers, ce qui facilitera à son tour la collecte des données de l'UIP. L'UIP s'appliquera plutôt à la valeur des terrains et des biens immobiliers⁴⁹ et décourage donc la détention de terres en friche à des fins

spéculatives. Toutefois, l'enregistrement de l'occupation ne donne toujours pas le droit de contracter une hypothèque ou de donner le terrain en garantie pour obtenir un crédit auprès des institutions financières.⁵⁰

Les opportunités

La propriété continue d'être considérée comme un investissement refuge face à la dévaluation de la monnaie. Les acheteurs nationaux qui ont la monnaie locale restent les plus actifs dans le secteur, bien qu'avec une demande plus faible que l'an dernier en raison de la difficulté d'accès au crédit au logement.⁵¹ Les nombreuses unités de logement inachevées dans le pays présentent une opportunité de marché pour offrir des prêts à l'amélioration du logement sous la forme de microcrédits. Les structures de logement peuvent être achetées à des valeurs actualisées auprès de banques et d'institutions financières qui peuvent avoir repris possession de propriétés de promoteurs immobiliers en faillite. Ces propriétés, si elles se trouvent dans un quartier urbanisant, sont susceptibles d'avoir déjà acquis des titres fonciers et peuvent même être desservies par l'eau et l'électricité. Il existe toujours une demande du marché pour des propriétés abordables pour les familles à faible revenu exclues des projets du PNUH. Les institutions de microfinancement devraient explorer des arrangements financiers novateurs qui contribuent à l'amélioration progressive du logement.

Le transfert de la responsabilité de la promotion du logement et de la gestion des services urbains aux gouvernements municipaux nouvellement élus en 2020 offre une occasion unique. La régularisation légale du parc de logements sur le territoire de la municipalité pourrait s'avérer être un levier pour la réduction de la pauvreté et la durabilité financière. L'enregistrement et la réglementation des terres et des logements par les municipalités peuvent contribuer à transformer le pays en un marché plus attrayant et plus diversifié.

Sites Web

Atelier de développement <http://www.dw.angonet.org/>
National Bank of Angola <https://www.bna.ao/>
Instituto Nacional de Estatística <https://www.ine.gov.ao/>
Government of Angola <http://habitat3.org/wp-content/uploads/Angola-Habitat-III-Final-Report-English.pdf>
FMI <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2018/06/11/Angola-Selected-Issues-45958>
ANGOP <https://www.angop.ao/>

¹ Pilling, D. (2019). Can João Lourenço cure Angola of its crony capitalism? Financial Times, 9 juillet 2019. <http://www.ft.com/content/d0-9f0d-11e9-9c06-a4640c9feebf> (informations du 1er août 2019).

² Manchet (2018). Angola tem oito bilhões de dívida Kz para pagar entre 2019 e 2022. Jornal Manchete, 23 février 2018 http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_fevereiro_2018.pdf (consulté le 1er août 2019).

³ National Bank of Angola (2019). IPC Inflation Angola Consumer Price Index 2019 https://www.bna.ao/Conteudos/Artigos/detalhe_artigo.aspx?idc=951dsc=16225dl=1 (consulté le 1er août 2019).

⁴ Le PIB de l'Angola en 2018 était de 105,75 milliards de dollars américains. <https://data.worldbank.org/country/angola> (consulté le 12 septembre 2019).

⁵ Instituto Nacional de Estatística (2019) Indicadores de Emprego e Desemprego do IDREA 2018-2019 e Lançamento do IEA 2019, 15 avril 2019.

⁶ World Bank (2019). Doing Business in Angola. Pg. 28.

⁷ National Bank of Angola (2019). Relatório Anual e Contas 2018 <https://www.bna.ao/uploads/%7B490f344a-dce2-4be2-a749-a125996dbf65%7D.pdf> (consulté le 1er août 2019), Pg. 26.

⁸ Cotterill, J. (2018) L'Angola demande au FMI des discussions sur le renforcement en échange d'une réforme. Financial Times, 21 août 2018 <https://www.ft.com/content/91d90c12-a56e-11e8-926a-7342f5e173f5ed> 12 September 2019).

⁹ Government of Angola (2016). Angolan National Report for Habitat III. <http://habitat3.org/wp-content/uploads/Angola-Habitat-III-Final-Report-English.pdf>

¹⁰ Cain, A. (2016). Rent Strike Narrowly Averted in Africa's Newest Mega Housing Project – Kilamba City Angola.

¹¹ IMF (2018). IMF Country Report No. 18/157. International Monetary Fund African Department, 8 June 2018. <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2018/06/11/Angola-Selected-Issues-45958> (Accessed 12 September 2019), Pg. 18.

¹² Wise, P. (2018). Les banques angolaises maintiennent leur rentabilité dans l'espoir d'une accélération des réformes. The Banker, 3 septembre 2018.

¹³ Ferreira, M.E. et Soares de Oliveira, R. (2018) The Political Economy of Banking in Angola. African Affairs, Pgs. 1-26. <https://academic.oup.com/afraf/advance-article-abstract/doi/10.1093/afraf/dy029/5054659> (consulté le 23 juillet 2018).

¹⁴ ANGOP (2019). L'utilisation des TIC dans le secteur bancaire peut accroître l'inclusion financière. Agencia Angola Press, 27 Mars 2019.

¹⁵ Les banques BFA et BIC proposent des prêts au logement selon le directeur commercial du Fonds de développement du logement (FFH), interrogé le 12 août 2019.

¹⁶ Entretien avec Pedro Caldeira, Président de l'Association angolaise des professionnels de l'immobilier (AFIMA), 8 août 2019, Luanda, Angola.

¹⁷ World Bank (2019). Angola, taux d'intérêt débiteur au 1er décembre 2018. Mise à jour CEIC 28 juin 2019 <https://www.ceicdata.com/en/angola/interest-rates> (consulté le 1er août 2019).

¹⁸ Paulo, A. (2018) O mercado imobiliário está estagnado. Jornal de Angola, 10 mars 2018 http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_marco_2018.pdf (consulté le 1er août 2019).

¹⁹ Entretien avec Márcio Ngombe, directeur de HabiTerra, 18 septembre 2019, Huambo, Angola.

²⁰ KixiCrédito (2019). Guia de compra de casa com crédito habitacional. 18 September 2019.

²¹ Expansão (2019). Da crise imobiliária, ao perder na Segurança Social. 15 Mars 2019, (Informations du 1er Août 2019).

²² Chambassuco, M. (2018) Mais de 90.000 habitações concluídas, o equivalente a 45 % da meta do governo. Expansão, 21 décembre 2018. http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_dezembro_2018.pdf (consulté le 1er août 2019).

²³ Massango, N. (2018) Estender o prazo de pagamento. Jornal de Angola, 19 mars 2018. http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_marco_2018.pdf (consulté le 1er août 2019).

²⁴ Government of Angola (2016). Angolan National Report for Habitat III, Pg. 73

²⁵ Mundombe, A. (2019). Casas desabitadas por falta de compradores. Jornal de Angola, 3 avril 2019 http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_abril_2019.pdf (consulté le 1er août 2019).

²⁶ Manuel, M. (2019). Cidadãos se recusam aderir à aquisição de moradias. Jornal de Angola, 22 avril 2019 <http://portaldeangola.sapo.ao/provincias/cidadao-recusam-aderir-a-acquisicao-de-moradias> (consulté le 1er août 2019).

²⁷ Pombal, R. (2018) Auto - construção dirigida beneficia cem mil famílias. Jornal de Angola, 10 février 2018. http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_fevereiro_2018.pdf (consulté le 1er août 2019).

²⁸ National Bank of Angola (2019). Relatório Anual e Contas 2018 <https://www.bna.ao/uploads/%7B490f344a-dce2-4be2-a749-a125996dbf65%7D.pdf> (consulté le 14 septembre 2019), Pg. 55

²⁹ Victorino, J. (2018). Mercado absorve menos de 30% do cimento nacional. Jornal de Angola, 17 novembre 2018. http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_novembro_2018.pdf (consulté le 1er août 2019).

³⁰ Jose, M. (2018). Metade dos inquilinos nunca pagou rendas. Jornal de Angola, 12 mai 2018. http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_maio_2018.pdf (consulté le 1er août 2019).

³¹ Development Workshop (2019). Suivi mensuel des médias par le CEDOC de juillet 2018 à juin 2019 <http://dw.angonet.org/pt-pt/cedoc> (consulté le 1er août 2019).

³² Chambassuco, M. (2018) Mais de 90.000 habitações concluídas, o equivalente a 45 % da meta do governo. Expansão, 21 décembre 2018.

³³ Christopher, R. (2018) O sonho da casa própria ainda é uma miragem para muitos jovens. Jornal de Angola, 19 septembre 2018. http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_setembro_2018.pdf (consulté le 1er août 2019).

³⁴ Instituto Nacional de Estatística (2018). Inquerito os Licenças para Construção de Edifícios.

³⁵ World Bank (2019). Doing Business in Angola, en 2019, Pg. 11.

³⁶ Cain, A. (2018). Droit à la ville en Angola et à la production sociale de l'habitat. Forum urbain mondial Kuala Lumpur: <http://dw.angonet.org/forumitem/allan-cain-right-the-city-social-production-habitat> (consulté le 12 septembre 2019), Pg. 4.

³⁷ Mayer, G. (2019). País emitiu 1.547 alvarás de construção em um ano. Jornal de Angola, 16 janvier 2019. http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_janeiro_2019.pdf (consulté le 1er août 2019).

³⁸ Chambassuco, M. (2019). Preços de venda de apartamentos e escritórios em Luanda caem 30% desde o início da crise. Expansão, 15 mars 2019 http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_marco_2019.pdf (consulté le 1er août 2019).

³⁹ Gomes, M. (2019). Mais de 120.000 casas em construção em todo o país. Jornal de Angola, 25 avril 2019 http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_abril_2019.pdf (consulté le 1er août 2019).

⁴⁰ World Bank (2019). Doing Business in Angola in 2019, Pg. 22.

⁴¹ Victorino, J. (2018). As compras de imóveis caem este ano. Jornal de Angola, 4 mars 2018 http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_marco_2018.pdf (consulté le 1er août 2019).

⁴² Paulo, A. (2018). O mercado imobiliário está estagnado. Jornal de Angola, 10 Mars 2018.

⁴³ Vitorino, J. (2018). Patrimonia da habitação – Mais da metade sem regularização. Jornal de Angola, 8 mars 2018.

⁴⁴ Entretien avec Pedro Caldeira, président de l'Association angolaise des professionnels de l'immobilier (AFIMA), 8 août 2019, Luanda, Angola.

⁴⁵ Entretien avec António Teixeira, directeur adjoint de l'Institut national du logement INH, 19 août 2019, Luanda, Angola.

⁴⁶ Ministério das Finanças (2018). Proposta de Orçamento Geral do Estado 2019 <https://www.cabri-sbo.org/en/documents/draft-national-budget-2019> (consulté le 12 septembre 2019).

⁴⁷ Hebo, Q. (2018). Autoridades fiscais para apresentar queixa Imposto Propriedade Urbana. Expansão, 5 janvier 2018 http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_janeiro_2018.pdf (consulté le 1er août 2019).

⁴⁸ National Bank of Angola (2019). Relatório Anual e Contas 2018 <https://www.bna.ao/uploads/%7B490f344a-dce2-4be2-a749-a125996dbf65%7D.pdf> (consulté le 12 septembre 2019), Pg. 23.

⁴⁹ MACAUHUB (2019). Le gouvernement angolais prépare le changement du cadre juridique de l'impôt foncier: 29 août 2019.

⁵⁰ Sebastião, V.C. (2019). Regularização legal do imobiliário do estado: uma necessidade premente. Jornal de Angola, 9 mars 2019 http://dw.angonet.org/sites/default/files/cedoc/scans/dw_cedoc_extracto_marco_2019.pdf (consulté le 1er août 2019).

⁵¹ Prime News (2019). Rapport de l'Angola pour 2018-2019 www.prime-yield-angola.com (consulté le 12 septembre 2019).