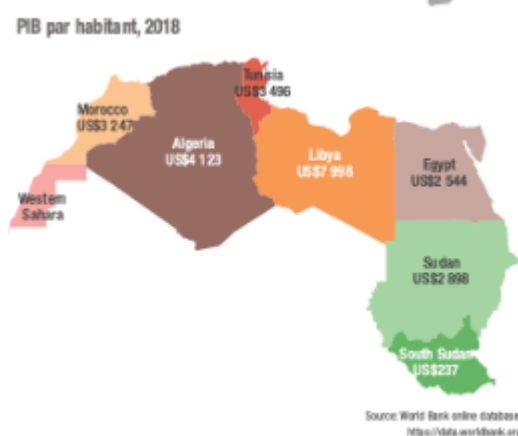




Centre for Affordable Housing Finance in Africa

COMPRENDRE LE MARCHÉ DU FINANCEMENT DU LOGEMENT EN AFRIQUE DU NORD JUILLET 2019



L'Afrique du Nord comprend les cinq pays frontaliers de la mer Méditerranée : Le Maroc, l'Algérie, la Tunisie, la Libye et l'Égypte. Ensemble, ils abritent environ 192 millions de personnes.

La croissance économique de l'Afrique du Nord continue de se renforcer compte tenu des réformes entreprises dans tous les pays. Elle enregistre le deuxième taux de croissance du PIB sur le continent Africain (estimé à 4.9%), derrière celui de l'Afrique de l'Est estimé à 5.7% pour l'année 2018. Sur les 4 % de croissance projetés pour l'Afrique en 2019, l'Afrique du Nord devrait représenter 1,6 point de pourcentage, soit 40 %. Cependant, la croissance moyenne du PIB en Afrique du Nord est irrégulière en raison de l'évolution rapide de la situation économique de la Libye.

Dans [le rapport 2018 de la Banque Africaine de Développement \(BAD\) sur l'Afrique du nord](#), de nombreuses perspectives permettant une croissance soutenues dans cette sous-région ont été notés. Il s'agit premièrement de la remontée des prix des produits de base dégage une marge de manœuvre budgétaire

Au Maroc, la fin de la défiscalisation des programmes de logements sociaux prévue pour 2020 suscite la recherche d'une solution alternative en vue de booster les efforts d'accès au logement abordable. L'idée serait de se tourner vers un [système d'aide directe](#) spécialement conçu pour les acquéreurs. En attendant l'évolution des débats autour de cette suggestion, le législateur Marocain [vient d'élargir le champ d'imposition de la TVA](#) du logement social aux établissements de crédit et organismes assimilés qui peuvent acquérir le logement social pour le compte de leur client dans le cadre des contrats Ijara Mountahia Bitamlik. En ce qui concerne la fourniture de logements, ce sont [plus de 160 000 unités qui ont été construites en 2018](#) pour lutter contre le déficit en logement à travers le pays.

En Egypte, l'Etat a prévu la construction de 40 000 logements dans sa nouvelle capitale administrative. Ce projet vise à faire de la nouvelle capitale administrative du pays l'une des plus belles villes du continent et l'un de ses principaux pôles touristiques. Selon l'agence de statistiques CAPMAS, la dernière année

dont ont tant besoin les pays d'Afrique du Nord qui dépendent de ces produits. Deuxièmement, l'augmentation des revenus devrait donner aux gouvernements de la région l'occasion d'approfondir les réformes structurelles qui auraient été difficiles à mettre en place en cas de difficultés budgétaires. Et enfin, des réformes structurelles ont été engagées dans toute la région qui si elles aboutissent, jetteront les bases d'une croissance durable.

Par ailleurs, depuis quelques années, l'intérêt accordé au secteur de l'habitat s'est accru. En Algérie Les services de la wilaya d'Alger s'apprêtent à entamer la phase de relogement de leur population après les prochaines élections présidentielles prévues pour le 18 avril 2019, puisqu'elle a réceptionné environ [six mille logements du ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville](#). Le ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville, M. Abdelwahid Temmar a indiqué que d'ici la fin du premier trimestre 2019, [près de 60 000 logements dans différentes formules](#) seront distribués sur tout le territoire national.

fiscale a vu [la réalisation de plus de 326 000 unités](#) pour un investissement total estimé à 106.8 milliard LE.

En Tunisie, le gouvernement a prévu [la distribution de plus de 300 logements sociaux](#) aux familles vivant dans le gouvernorat de Kairouan. La tenue du [premier salon de l'immobilier](#) dans la capitale de la Belgique en du 14 au 16 juin 2019 prévoit la participation d'exposants de toutes les régions de Tunisie: agents immobiliers, promoteurs, constructeurs, aménageurs, financiers...Tous les acteurs de la chaîne de valeur immobilière présents pour assurer le contact direct entre professionnels et futurs acquéreurs.

Cette newsletter offre une vue générale sur le logement et les marchés du financement en Afrique du nord, s'inspirant du profil de la sous-région contenu dans la neuvième édition de [l'Annuaire du Financement du Logement en Afrique](#), lancé lors de la 34ème Conférence et Assemblée Générale Annuelle de l'AUHF, à Abidjan, Côte d'Ivoire, en octobre 2018. Cette édition couvre 54 pays et 5 régions à travers le continent Africain.

VUE GÉNÉRALE DES MARCHÉS DU FINANCEMENT DU LOGEMENT EN AFRIQUE DU NORD

L'Afrique du nord a un secteur du financement du logement plutôt actif avec l'implication de plusieurs banques et établissements financiers dans le financement du logement.

En Algérie, Le système bancaire algérien est dominé par six banques publiques qui contrôle presque 90% des actifs. Le crédit intérieur à l'intention du secteur privé a rapidement grimpé au cours des dernières années, se hissant de 44.5% du PIB en 2015 à 66.8% en 2017. [Les emprunts bancaires en cours](#) ont atteint 8 000 milliards DZD (73 milliards US\$) en 2017 (soit 45% du PIB). Malgré la liquidité du secteur bancaire, le financement de l'habitat reste un secteur sous-développé. Pourtant, l'accès aux financements est en pleine croissance grâce aux programmes gouvernementaux qui proposent des prêts immobiliers subventionnés, le programme de logement rural et le programme du logement promotionnel aidé (LPA). Les banques publiques octroient presque la totalité des crédits immobiliers, dont plus de 60% sont attribuable à la CNEP. Les produits de financement de l'immobilier sont proposés à

En matière de marchés secondaires, le pays dispose d'une bourse de valeurs (BVMT) et a élaboré le cadre juridique de la titrisation en 2001 pour faciliter l'accès au financement à long terme du financement hypothécaire. Cependant, il n'y a eu que deux transactions enregistrées (en 2005 et 2006, respectivement, s'élevant à cinq millions TND chacune, soit environ deux millions US\$) par une seule institution, la Banque Arabe Internationale de Tunisie (BIAT).

Le Soudan est classé 173e dans la facilité d'obtention de crédit. Les données ne sont pas facilement disponibles en ce qui concerne les registres de crédit et les banques/institutions financières. Le bilan CBoS évalue la performance du système bancaire, de l'unité de microfinance, de l'agence de notation du crédit et de l'information et des services bancaires électroniques.

En 2010, le CBoS a classé le secteur immobilier et les industries de soutien, telles que le ciment, les briques et les blocs, parmi les secteurs prioritaires pour la finance. Cependant, depuis mai 2014, les banques et

un taux de 8% sur 20 à 40 ans. Pour les programmes non gouvernementaux, le ratio prêt/valeur est plafonné à 70% du coût total du logement.

Dans le rapport sur la compétitivité mondiale de 2017/18, l'Égypte a été classée au 77/137 selon l'indicateur de développement des marchés financiers.

Le rapport trimestriel du Mortgage Finance Fund, indiquait que le soutien financier total offert par le Fonds aux citoyens à revenu faible et moyen était de 298 millions EGP (16.7 millions US\$) au troisième trimestre de l'exercice 2017/18. En outre, le nombre de bénéficiaires au cours de cette période s'est élevé à 19 987 (dont 79% d'hommes et 21% de femmes), ayant accédé au financement de 16 banques et de six sociétés de financement hypothécaire.

En Égypte, il existe quinze sociétés de crédit hypothécaire opérant sur le marché en plus de 16 banques sur 39 ainsi que 197 évaluateurs immobiliers. Les banques offrent des montants de prêts au logement à partir de 6 741 US\$ jusqu'à 28 089 US\$. Le taux d'intérêt est de 7% pour les logements de 150 000 EGP, 8% pour les unités d'une valeur de 950 000 EGP et 10.5% pour les unités qui dépassent la valeur d'un million de livres égyptiennes. Le [montant maximum de tout prêt](#) dépend du revenu net de l'emprunteur et le remboursement mensuel ne doit pas dépasser 40% du revenu net mensuel.

La Tunisie dispose d'un secteur financier assez bien développé qui est réglementé par la Banque centrale de Tunisie. Jusqu'au début des années 2000, la Banque de l'Habitat universelle, avait le quasi-monopole du marché hypothécaire.

Selon le rapport annuel 2016 de la Banque centrale, la valeur totale des prêts au logement a diminué entre 2015 et 2016. Les prêts hypothécaires représentent environ 8.6% du PIB. Les modifications apportées à la réglementation en 2007 (circulaire 2007/25 datée du 19 novembre 2007) limitent le ratio prêt-à-valeur en dessous de 80% (jusqu'à 90% dans les programmes de prêts sociaux, comme FOPROLOS) et pour une durée maximale de 25 ans.

agences financières ne peuvent offrir de prêts pour l'immobilier, l'achat de terrains et l'aménagement de terres.

Le développement du secteur financier libyen a stagné en raison de l'instabilité, d'une inflation élevée et d'une crise de liquidité persistante. Les prêts bancaires destinés au financement du logement sont limités par des exigences élevées en matière de garantie, l'inexistence d'un registre foncier libyen ou d'un bureau de crédit, et une réglementation inadéquate de la banque centrale. La Libye a un très faible ratio prêt/dépôts, les dernières données faisant état de 28.3% à la fin de 2015. On estime que le ratio du financement du logement au PIB est resté inférieur à 1%.

Au cours des dernières années, le secteur bancaire du Maroc a connu une grande croissance (le total des actifs bancaires atteignant 140% du PIB) et s'est beaucoup diversifié avec une expansion rapide en Afrique sub-saharienne.

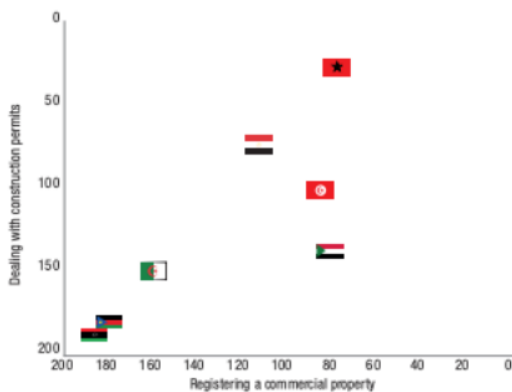
Le marché de financement du logement du Maroc est le plus avancé et le plus diversifié de la région. Il dispose de plusieurs sources de prêts hypothécaires : des banques commerciales publiques et privées, ainsi que des sociétés de crédit à la consommation et des institutions de microfinance. La durée du remboursement se fait entre 15 et 25 ans et le financement du logement se situe entre 50 à 100% de la valeur estimative de la propriété. A la fin de 2017, les prêts immobiliers avaient augmenté de 4.2%, l'encours des prêts était de 257.2 milliards MAD (27.3 milliards US\$). Le financement des promoteurs immobiliers a particulièrement bénéficié de ce redressement, passant de -4.6% en 2016 avec un encours de 55.5 milliards MAD (5.9 milliards US\$) à +8.7% en 2017, avec un encours de 60.3 milliards MAD (6 milliards US\$). En revanche, la tendance des prêts aux logements a ralenti, passant de 5.2% de croissance en 2016 avec un encours de 188.7 milliards MAD (20.1 milliards US\$) à 3.6% en 2017 avec un encours de 195.4 milliards MAD (20.8 milliards US\$).

Classement Mondial dans le Rapport "Facilité de Faire des Affaires" de la Banque Mondiale

Les indicateurs "Faire des Affaires" fournissent des informations complètes et des données globales comparatives pour le suivi de l'environnement des affaires au fil du temps. Une grande facilité de faire des affaires signifie que le cadre réglementaire dans cette économie est plus propice à démarrer et exploiter une entreprise locale.

Les indicateurs pour "faire face à la construction" et "enregistrer une propriété" font référence à la propriété commerciale. Cependant, aucun indicateur similaire pour la propriété existe actuellement.

Classements "Facilité de Faire des Affaires" de la Banque mondiale sur certains indicateurs, 2018



Source: World Bank Doing Business Indicators - <http://www.doingbusiness.org/>

Facilité de faire des affaires: Selon le *Doing Business Indicators* de la Banque Mondiale, le Maroc est le pays le mieux classé dans cette catégorie (69ème) suivi de la Tunisie (88ème). La Lybie (185ème) et le Soudan du Sud (187ème) étant les moins bien classés de la sous-région. Ce classement représente la position respective des pays sur un total de 189.

Facilité d'enregistrement de propriété: Le Maroc prend la tête de ce classement avec 22 jours minimum, suivi de la Tunisie où il faut un délai minimum de 39 jours.

Coût d'enregistrement de la propriété: Il correspond à 6.40% du prix d'achat de la maison au Maroc, 15.90% en Algérie, 6.10% en Tunisie, et 1.10% en Egypte, qui est le pays où les frais d'enregistrement restent les moins élevés.

Disponibilité des terres: De nouveaux cadres juridiques pour régler le logement social visent à accélérer la

production de logements abordables, réduire les coûts de production, réglementer l'accès aux terres, etc.

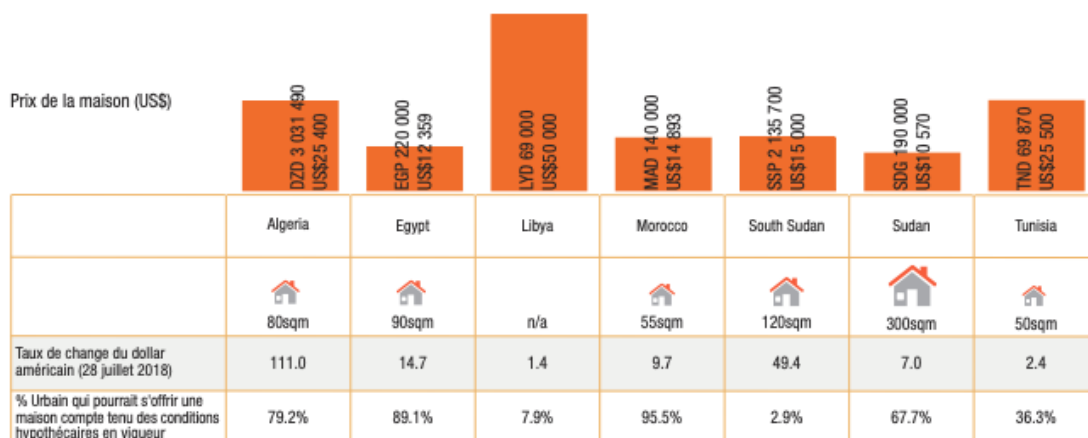
Coût du sac de ciment: Il est estimé selon l'Annuaire sur le financement du logement en Afrique 2017 à 45 US\$ au Soudan du Sud et 15.50 US\$ au Soudan, qui sont les coûts les plus élevés de la sous-région.

Marché hypothécaire: Les données sur le pourcentage de crédit hypothécaire par rapport au total des prêts déboursés ne sont pas accessibles dans tous les pays.

Coût de la propriété la moins chère: Le prix de la maison la moins chère nouvellement construite par un promoteur immobilier est estimé à 14 893 US\$. Dans la même catégorie, il faudra déboursier 25 500 US\$ en Tunisie.

FAISABILITÉ BUDGETAIRE

Prix et taille de la maison neuve la moins chère par un promoteur privé, 2018



Sources: Mortgage terms, house prices & sizes from CAHF 2018 surveys. Household & Income data drawn from C-GIDD (Carback Global Income Distribution Database).

En 2017, [le prix moyen du mètre carré pour un appartement à Alger](#) était de 220 000 DZD (2 008 US\$), soit une augmentation de 20% par rapport à 2016. Le prix au mètre carré d'un appartement dans les villes secondaires, comme Boumerdès, Blida, Tipaza, Béjaïa et Oran, était de 130 000 DZD (1 187 US\$). La politique du logement est axée sur la construction d'un grand nombre de logements locatifs et subventionnés à très bas prix. Néanmoins, l'offre du gouvernement est loin de répondre à la demande. L'offre annuelle est estimée à 80 000 logements, la demande est d'environ 300 000.

La maison neuve nouvellement construite est estimée à US\$25 400 et le nombre de ménages urbains pouvant s'offrir cette maison sur financement est de 79%.

Le salaire moyen pour les Égyptiens était d'environ 2 500 EGP (140 US\$) par mois en 2017, selon l'Agence centrale pour la mobilisation publique et les statistiques. La demande de logements reste non satisfaite malgré les nombreuses sociétés en développement fournissant divers projets sur le marché. Il existe 5.6 millions d'unités vacantes dans tout le pays, mais ces propriétés dépassent le pouvoir d'achat des groupes à revenus faibles et moyens

Malgré le problème de faisabilité budgétaire pour la majorité des Égyptiens locaux qui considéraient le loyer comme une solution alternative, les propriétés en 2017 ont enregistré un taux de vente et de location plus élevé au premier trimestre 2017 (179.17%) par rapport à 2016. Ce taux est resté continuellement robuste tout au long de la première partie de l'année.

La maison neuve nouvellement construite est estimée à US\$12 369 et le nombre de ménages urbains pouvant s'offrir cette maison sur financement est de 90%.

La faisabilité budgétaire reste un défi important dans le domaine du logement au Maroc, un pays où les disparités restent élevées : le [coefficient de Gini](#) pour le revenu était de 39.5% en 2014. [Le salaire minimum au Maroc](#) est de 3 000 MAD (319 US\$) par mois dans le secteur public, de 2 570 MAD (273 US\$) par mois dans le secteur privé et de 69 MAD (7 US\$) par jour pour les travailleurs agricoles.

Pour stimuler le développement du logement social, le Gouvernement du Maroc offre des incitations fiscales aux promoteurs privés. Pour le programme de logement à 250 000 MAD, le GdM accorde également aux promoteurs privés des subventions non monétaires sous forme d'offre de terrains de l'Etat à un prix inférieur à celui du marché, de fourniture d'infrastructures interurbaines à un prix inférieur à celui du marché, de rezonage des terres agricoles et/ou de rezonage des terrains urbains.

La maison neuve nouvellement construite est estimée à US\$14 893 et le nombre de ménages urbains pouvant s'offrir cette maison sur financement est de 95%.

En Tunisie [la majorité de la population](#), 69% des 2.8 millions de ménages sont propriétaires. Sur les 2.8 millions de ménages propriétaires, 96% n'ont pas d'hypothèque et les 4% restants ont une hypothèque.

une analyse réalisée en 2012 par ONUHABITAT démontre qu'une maison de 75 mètres carrés construite de manière progressive sur des terrains périurbains coûterait environ 14 000 US\$ (21 746 TND), soit 187.5 US\$ (291 TND) par mètre carré. Le ratio prix/revenu annuel d'une telle unité est proche de neuf pour les ménages dans le décile du revenu le plus bas.

La maison neuve nouvellement construite est estimée à US\$25 500 et le nombre de ménages urbains pouvant s'offrir cette maison sur financement est de 36%.

MARCHÉS IMMOBILIERS



Le marché immobilier de la sous-région est très dynamique et victime de changements économiques soutenus par le boom économique, les réformes politiques et économiques, le développement des infrastructures et l'augmentation des investissements.

En Tunisie, le secteur de l'immobilier et de la construction contribue grandement au PIB national et à l'emploi. Au cours du premier trimestre de 2016, il y avait 459 800 emplois dans le secteur de la construction. Le marché locatif a connu une demande accrue ainsi que des loyers plus élevés, cela est dû aux immigrés libyens qui se sont installés en Tunisie pour échapper à la situation politique de leur pays d'origine. Le nombre de promoteurs immobiliers enregistrés continue d'augmenter. Aujourd'hui, le pays compte plus de 2 700 promoteurs agréés.

Au Maroc, en 2017, l'indice des prix de l'immobilier a enregistré une hausse de 5% (par rapport à une hausse de 1.3% en 2016) en raison d'une augmentation de 4.9% pour les propriétés résidentielles et 5.3% pour les terrains. Toutefois, le volume des transactions a chuté de 7.6% après une hausse de 8.4% en 2016, avec une baisse de 8.7% des ventes de propriétés résidentielles et de 4,8% des ventes de terrains. 8 Le pays a réalisé d'importants progrès dans la rationalisation de son processus d'enregistrement. Selon [la Banque mondiale](#), il faut environ six procédures, 22 jours pour enregistrer une propriété et le processus coûte 6.4% de la valeur de la propriété.

En raison de l'importance culturelle d'être propriétaire d'un logement, le taux d'accès à la propriété est élevé en Algérie. Le système

Des frais de transfert et d'enregistrement de 5% et 1% sont imposés sur les transactions de biens immobiliers.

Compte tenu des énormes écarts de prix entre le marché immobilier privé et les logements abordables établis par l'État, de nombreux lots de logements sociaux sont mis en vente sur un marché noir grandissant où le transfert de titres n'est pas officiellement enregistré.

Le marché immobilier libyen a été influencé par une législation empêchant la propriété à des fins de location. L'une des lois les plus importantes en matière de développement du logement sous le régime socialiste de Kadhafi était la loi n° 4 qui interdisait les activités à but lucratif, les loyers des logements et la construction de logements à des fins de location par le secteur privé.

Avec le décret 21 de 2006, la Libye a tenté d'ouvrir son secteur immobilier et de permettre les investissements étrangers dans l'immobilier. Jusqu'à ce que l'ambiguïté des droits de propriété soit résolue, les banques resteront réticentes à enregistrer des biens en garantie. Le marché immobilier est en outre contraint par des difficultés à faire des affaires.

Le marché immobilier égyptien n'est généralement pas réglementé. L'enthousiasme des investisseurs privés a entraîné une surabondance de propriétés vides dans un pays connaissant une pénurie de logements. Le taux de vacance est d'environ 27.5%, certaines régions dépassant 90%. Des réductions ainsi que des conditions de paiement faciles sont déjà offertes sur le marché secondaire.

Il faut 75 jours et huit procédures pour enregistrer une propriété dans le pays, contre moins de 30.5 jours et 5.7 procédures dans d'autres pays du Moyen-Orient et d'Afrique du

d'enregistrement est fastidieux et opaque.
En 2017, le pays a franchi une étape supplémentaire en imposant des dates limites pour les demandes de permis de construire, réduisant ainsi considérablement les délais de traitement.

Nord (MENA), mais cela coûte 1.1% de la valeur de la propriété, contre 6% dans la région MENA.

LIENS UTILES

Pour accéder à nos blogs, documents et autres publications utiles sur les systèmes de financement du logement en Afrique, veuillez visiter site internet

<http://housingfinanceafrica.org/fr/>

Les recherches spécifiques du CAHF sur l'Afrique du Nord incluent:

[l'Annuaire du Financement du Logement en Afrique 2018](#), – Tous les ans, le CAHF publie son Annuaire sur le financement du logement en Afrique. La version 2018 contient un profil sur le Sénégal et la région ouest Africaine avec des données mises à jour.

Autres informations utiles

[Analyse comparative des coûts de logements](#): Accédez à l'étude approximative des coûts de constructions, du revenu des menages et du prix de la maison la moins chère nouvellement construite du à Dakar et dans toutes les autres grandes villes africaines.

Autres liens utiles:

[Logement social : Le leadership continental du Maroc reconnu](#)

[Symposium Annuel sous le thème « Mise en œuvre de cadres institutionnels et juridiques ; clés de succès des programmes de logements sociaux »](#)

[A qui profite la production capitaliste du logement social neuf au Maroc?](#)

[Le premier salon tunisien voit le jour à Bruxelles](#)

[L'érosion du pouvoir d'achat du Tunisien impacte négativement l'immobilier \(Fehmi Chaâbane\)](#)

[Pas de révision des prix du Logement promotionnel public \(LPP\)](#)

[En Algérie, les villes se transforment pour répondre à la crise du logement](#)

[Blida : Distribution de plus de 1000 logements sociaux début juillet prochain](#)

Copyright © 2019 Centre for Affordable Housing Finance in Africa. All rights reserved.

Our mailing address is:
Centre for Affordable Housing Finance in Africa
PO Box 72624,
Parkview, Gauteng,
South Africa, 2122

[add us to your address book](#) | [unsubscribe](#) | [update subscription preferences](#)