

# Egypte

Auteur: Zeinab Sayed



## Vue d'ensemble

L'Égypte est un pays à revenu intermédiaire avec une population d'environ 98,99 millions d'habitants<sup>1</sup> et un produit intérieur brut (PIB) par habitant de 41 317 EGP (2 474 USD)<sup>2</sup> au cours de l'exercice 2017/18. En 2018, l'Égypte était classée 115e sur 187 selon l'indice de développement humain.<sup>3</sup> La croissance économique de l'Égypte a atteint 5,6 % à la fin de l'exercice 2018/2019, contre 5,3 % à la même période de l'année précédente.<sup>4</sup>

La Banque centrale d'Égypte (BCE) a annoncé que le taux d'inflation de base est tombé de 8,5 % en juillet 2018 à 6,4 % en juin 2019. En outre, l'inflation globale est tombée à 9,4 % à la fin juin 2019 (soit le taux le plus bas des trois années précédentes), contre 13,5 % à la fin juillet 2018.<sup>5</sup> En novembre 2016, la CBE a décidé de laisser flotter sa monnaie, ce qui a réduit sa valeur de près de 50 % par rapport au dollar américain. En février 2019, le taux de change du dollar américain a commencé à baisser pour atteindre 16,8 en juin 2019, contre 18 et 17,6 en juin 2017 et 2018 respectivement.

L'indice immobilier égyptien a baissé de 19,24 % en 2018 par rapport à l'année précédente, après des variations annuelles de -11,49 % en 2017, 1,19 % en 2016, -14,22 % en 2015 et 1,14 % en 2014. En outre, les prix nominaux des maisons ont également diminué de 9,58 % en glissement annuel en 2018.<sup>6</sup>

Cinquante pour cent de la population égyptienne (qui augmente de 2,2 % par an) a moins de 25 ans. Malgré le taux de croissance de la population, seulement six pour cent des terres sont utilisées. La nouvelle Autorité des communautés urbaines vise à porter ce pourcentage à 14 % d'ici à 2050.

Le secteur du logement est l'un des principaux secteurs sur lesquels le gouvernement se concentre. La CBE a lancé une initiative pour aider les citoyens à faible revenu en finançant leur logement. De plus, elle travaille actuellement à l'élaboration d'un plan visant à éliminer les bidonvilles dangereux d'Égypte. Le Premier ministre Mostafa Madbouly a soumis à la Chambre des représentants le plan de développement durable pour 2019/20. L'objectif est de s'attaquer au développement urbain et d'améliorer l'environnement en Égypte. Le plan vise principalement à étendre l'urbanisation et à réduire la densité de population dans le delta et la bande étroite de la vallée du Nil, à réduire les écarts de développement entre les différents gouvernorats et à préserver les ressources naturelles, les systèmes écologiques et le patrimoine culturel pour prévenir la dégradation environnementale. Il se concentre sur l'augmentation de la proportion de la zone peuplée de 7 % à 10 % en 2019/20.<sup>7</sup> En outre, il vise à allouer au moins un tiers des investissements publics au développement urbain des gouvernorats

## CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Cairo, Alexandria, Giza
Exchange rate: 1 US\$ = [a] 1 July 2019	16.71 Egyptian Pound (EGP)
1 PPP\$ = [b]	3.64 Egyptian Pound (EGP)
Inflation 2018 [c]   Inflation 2019 [c]	20.9   14.5
Population [b]	98 423 595
Taux de croissance de la population [b]   Taux d'urbanisation [b]	2.0%   2.0%
Pourcentage de la population totale se situant en dessous du seuil de pauvreté national (2017) [d]	23.0%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [d]	12.1%
Proportion de la population adulte qui a formellement emprunté (2017) [b]	6.3%
PIB (\$ US courants) (2018) [b]	US\$250 895 million
Taux de croissance du PIB annuel [b]	5.3%
PIB par habitant (\$ US courants) (2018) [b]	US\$2 549
Coefficient de Gini (2017) [b]	n/a
Classement mondial de l'IDH (2017) [d]   Note de l'indice de DH du pays (2017) [d]	115   0.696
Taux d'intérêt prêteur (2017) [b]	18.3%
Rendement des obligations du gouvernement à 2 ans [g]	15.2%
Nombre d'hypothèques en cours	n/a
Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD)	US\$26.4 million
Nombre de créanciers hypothécaires [g]   Taux hypothécaire en vigueur [h]	4   7.0%
Durée moyenne de l'hypothèque en années [i]   Le premier versement [i]	15   15.0%
Ratio des hypothèques sur le PIB	0.01%
Quelle est la forme du registre des titres fonciers? [d]	Computer - Scanner
Nombre total de propriétés résidentielles avec un titre de propriété [j]	3 450 000
Nombre de maisons achevées [k]	326 263
Nombre de promoteurs/contractants privés formels [l]	36 000
Nombre d'agents immobiliers formels [m]	135
Coût standard d'un sac de ciment de 50 kg	50 EGP (US\$2.99)
Prix de la maison la moins chère nouvellement construite par un développeur officiel ou un entrepreneur dans une zone urbaine (unités en monnaie locale) [n]	193 000 EGP
Taille de la maison la moins chère nouvellement construite par un promoteur ou un entrepreneur officiel dans une région urbaine [m]	90m <sup>2</sup>
Prix moyen de location de cette unité dans une région urbaine (unités en devise locale)	1 500 EGP
Nombre d'encours de microcrédit	2 600 000
Nombre de fournisseurs de microfinance	896
Nombre d'encours de prêts à la construction de logements	n/a
Nombre de fournisseurs de financement de la construction [o]	15
Classement « Facilité de faire des affaires » de la Banque mondiale [e]	120
Nombre de procédures pour enregistrer une propriété [e]	9
Délai (en jours) entre l'application à l'achèvement des unités résidentielles dans la principale ville urbaine [e]	30

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

Member organisations of the African Union for Housing Finance (AUHF):  
Social Housing Mortgage Finance Fund

[a] Coinmill	[i] Social Mortgage Finance Fund
[b] World Bank World Development Indicators	[j] Gate.ahram.org
[c] IMF World Economic Outlook Database	[k] Central Agency for Public Mobilization and Statistics
[d] UNDP: Human Development Reports	[l] Egyptian Federation of Construction and Building Contractors
[e] World Bank Doing Business 2018	[m] Egypt Business Directory
[f] Daily News Egypt	[n] Masrawy.com
[g] Central Bank of Egypt	[o] Financial Regulatory Authority
[h] INVEST-GATE	[p] Youm 7.com

de Haute-Égypte et des provinces frontalières, ainsi qu'à l'expansion de la construction de villes et de nouvelles communautés urbaines pour accueillir environ 10 millions de personnes.<sup>8</sup>

## Accès au financement

L'accès au financement est important pour la croissance et le développement économique du pays. Selon le rapport Doing Business Report 2019, L'Égypte a gagné 30 places sur l'indicateur « facilité d'accès au crédit », passant de la 90e à la 60e place suite au lancement et à l'activation du Registre des garanties égyptiennes.<sup>9</sup>

Le chef de la direction du Fonds de logement social et de soutien au financement hypothécaire a déclaré que de nombreux plans ont été publiés pour soutenir le logement social. Ces plans prévoient notamment le versement de fonds essentiels

pour soutenir les taux d'intérêt et l'augmentation de la valeur du soutien direct en espèces. De plus, le fonds travaille à la révision des segments de revenu ciblés afin d'atteindre ceux qui en ont le plus besoin. Pour ce faire, 13 centres de service à la clientèle ont été créés pour faciliter le processus.<sup>10</sup> En octobre 2018, le conseil d'administration avait approuvé le manuel de procédures opérationnelles du nouveau fonds afin d'offrir aux citoyens à faible revenu un financement immobilier à faible taux d'intérêt.<sup>11</sup> Cette initiative s'inscrit dans le droit fil de l'initiative de la CBE visant à fournir des prêts hypothécaires à faible taux d'intérêt aux citoyens à faible revenu ; le programme fournira des fonds pour les aider à payer les acomptes et les mensualités.

En février 2019, la CBE a mis en place de nouvelles politiques et mesures sur l'initiative de financement hypothécaire de la banque, la limitant au financement des citoyens à faible revenu. Les nouvelles politiques comprennent l'offre de financement hypothécaire pour les segments à faible revenu pour une période maximale de 20 ans sans fournir de bons du Trésor à titre de garantie. En outre, il comprend l'offre d'un financement par l'intermédiaire des ressources de la banque à des taux d'intérêt de cinq à sept pour cent, qui ne seront pas modifiés pendant toute la durée du prêt pour ceux qui remplissent les conditions de la CBE.<sup>12</sup>

À la fin du premier trimestre 2019, la valeur totale du financement hypothécaire accordé par les entreprises a chuté de 19,8 pour cent, passant à 440,7 millions EGP (26,4 millions USD) pour 2142 investisseurs comparativement à 549,7 millions EGP (32,9 millions USD) pour 1907 investisseurs par rapport à la même période l'an dernier. Ceux dont le revenu est inférieur ou égal à 2500 EGP (150 USD) représentent 58 pour cent du financement total, tandis que la part de ceux dont le revenu mensuel est supérieur à 3500 EGP (210 USD) était d'environ 22 pour cent. Compte tenu de la taille des unités, 91 pour cent du financement hypothécaire a été demandé pour les unités d'une superficie supérieure à 86 m<sup>2</sup>, en raison de l'expansion de la vente de logements sociaux par le ministère du Logement, Services publics et communautés urbaines, et la New Urban Communities Authority.<sup>13</sup>

Fin 2018, le nombre de sociétés opérant dans le financement hypothécaire sur le marché égyptien était de 15 (dont une société de refinancement immobilier). Le volume de l'activité de financement hypothécaire accumulée a maintenant atteint 10,7 milliards EGP (0,64 milliard USD), avec un taux de croissance de 26 %, comparativement à 8,5 milliards EGP (0,51 milliard USD) en 2017. Le volume des financements hypothécaires octroyés au cours de l'année 2018 s'est élevé à environ 2,2 milliards EGP (0,132 milliard USD), avec un taux de croissance de 57 %, par rapport à l'année dernière où celui-ci avait atteint 1,4 milliard EGP (0,1 milliard USD).<sup>14</sup>

Selon la Financial Regulatory Authority (FRA), les soldes de microfinance ont atteint 10 milliards EGP (0,6 milliard de dollars américains) à la fin du deuxième trimestre de 2018, avec un taux de croissance de 76 pour cent contre 5,5 milliards EGP (0,33 milliard de dollars américains) à la fin du trimestre correspondant de l'année précédente, 2017. Les associations de microfinance pourraient atteindre 2,6 millions de citoyens. Le pourcentage de femmes représente 70 pour cent du nombre total de bénéficiaires qui acquièrent 52 pour cent de la valeur de la microfinance. Le président de la FRA a annoncé que le nombre d'organisations non gouvernementales et d'associations civiles certifiées pour exercer une activité de microfinance à la fin du deuxième trimestre 2018 était de 896 associations et entreprises privées, en plus de cinq entreprises. Le nombre total de filiales actives est de 1 815 au niveau de l'ensemble des gouvernorats, les associations et les institutions privées comptent 1 462 filiales et les entreprises 353 filiales.

### Faisabilité financière

Selon l'enquête sur les dépenses et les revenus de l'Agence centrale pour la mobilisation du public et les statistiques (CAPMAS) pour 2017/18, 32,5 % des Égyptiens vivent en dessous du seuil de pauvreté, contre 27,8 % en 2015. La CAPMAS a fixé le seuil national de pauvreté à 735,7 EGP (44 USD) par mois par rapport à 482 EGP (29 USD) en 2015 ; et 8827 EGP (529 USD) par an, contre 5 787,9 EGP (347 USD) en 2015. Le seuil d'extrême pauvreté pour un individu en Égypte dans l'enquête 2017/18 était de 5890 EGP (353 USD) par année. En outre, il a également noté que le taux d'extrême pauvreté est revenu à 6,2 % des Égyptiens.

L'enquête a permis d'enregistrer le revenu annuel moyen des ménages à 58 000 EGP (3 473 USD) en 2017/18, contre 44 200 EGP (2 646 USD) en 2015, tandis que les dépenses moyennes ont augmenté pour s'établir à 51 400 EGP (3 077 USD) par année, comparativement à 36 700 (2 198 USD) lors de l'enquête précédente en 2015. Il a également montré que seulement 18,6 % des dépenses des ménages étaient consacrées au logement. En outre, seuls 61,6 % des Égyptiens possèdent une maison et les autres la louent.<sup>15</sup>

### Accès aux données sur le financement du logement

En Égypte, la principale source de données macroéconomiques est la Banque centrale d'Égypte (<https://cbe.org.eg/>), qui fournit des données relatives au PIB, à la balance des paiements, aux investissements et au secteur monétaire. Le ministère des Finances est responsable des données du secteur budgétaire, il publie un bulletin mensuel (<http://www.mof.gov.eg/Arabic/Pages/Home.aspx/>).

Le site Web du CAPMAS fournit quelques données statistiques. On y trouve le rapport du recensement, un bulletin d'information mensuel et un rapport sur le logement qui est publié chaque année. Il s'agit notamment de données sur le nombre d'unités de logement construites au cours de l'année et leur type, du logement social aux investissements privés. La CAPMAS publie également un bulletin mensuel contenant des informations sur les prix des matériaux de construction (<https://www.capmas.gov.eg/>).

Les données relatives au crédit hypothécaire et à la microfinance sont disponibles sur le site web de la FRA (<http://www.fra.gov.eg/>). Il y a un manque de données sur les prêts à la construction. Il n'y a pas de données publiées concernant la revente de logements ou les coûts de construction.

La demande annuelle de nouvelles unités de logement domestique atteint 500 000 unités par an. L'Égypte doit construire 300 000 unités par an pour accueillir de nouvelles familles, et 254 000 unités devraient être fournies pour combler l'écart créé au cours des cinq dernières années. En plus d'offrir des appartements de 90 m<sup>2</sup> par remboursement sur 20 ans dans le cadre du système hypothécaire, l'initiative de financement hypothécaire de la CBE permet également la réalisation de plusieurs autres programmes de logement. Ceux dont le revenu est inférieur à 1 500 EGP (90 USD) ont la possibilité de louer et la CBE offre également 20 000 appartements à ses membres par l'intermédiaire des syndicats professionnels. D'autres unités ont été conçues pour ceux qui ont atteint l'âge de 55 ans et gagnent plus de 5000 EGP (299 USD) par mois.<sup>16</sup>

Les prix des maisons augmentent en raison de la conjoncture économique et des réformes économiques. En raison de la dévaluation de la livre égyptienne et des restrictions à l'importation, les coûts de construction ont augmenté, ce qui a fait grimper le prix des unités finies. Les matériaux de construction tels que l'acier et le ciment ont été particulièrement sensibles à la volatilité des forces du marché, car les pénuries de l'offre intérieure ont obligé les constructeurs à se tourner vers les importations.<sup>17</sup> Par conséquent, en mai 2019, la CBE a lancé une initiative pour répondre à la demande des personnes à revenu moyen de posséder un logement avec un plan de paiement raisonnable, et cela, dans la continuité de l'initiative précédente lancée en 2014 pour soutenir ceux qui ne peuvent pas se permettre un prêt hypothécaire pour acheter un logement. Elle a alloué 50 milliards EGP pour financer l'achat d'unités d'habitation par des personnes à revenu moyen au moyen d'un financement hypothécaire à l'appui du secteur immobilier et en réponse à la demande des promoteurs immobiliers.<sup>18</sup>

### Offre de logements

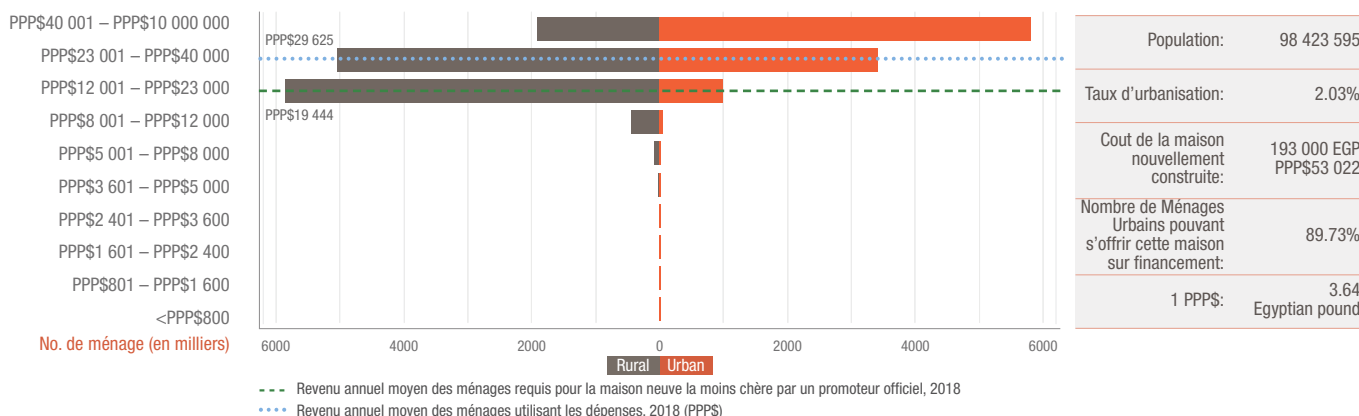
La plupart des investissements dans le logement dans le pays se situent dans les principaux sites et centres-villes, en plus d'établir des ensembles résidentiels protégés aux frontières du Caire.

Le ministre du Logement, des Services publics et des Communautés urbaines, Assem El Gazzar, a annoncé qu'environ 700 000 unités de logement ont été créées dans le cadre du programme de logement social de l'État, qui vise à permettre aux personnes à faible revenu d'obtenir un logement décent. Il a souligné que le programme vise à répondre aux besoins de tous les groupes cibles et à répondre à leurs demandes.<sup>19</sup>

Le logement social est l'une des principales questions à l'ordre du jour du président. En conséquence, le gouvernement égyptien a dépensé 20 milliards EGP (1,2 milliard USD) pour améliorer les zones dangereuses et fournir des logements décents aux résidents de ces zones. Selon le ministère du Logement, des Services publics et Communautés urbaines, environ 40 pour cent de la population du Caire vit dans des établissements informels et environ 70 pour cent des zones urbaines d'Égypte ne sont pas planifiées. Le gouvernement a déjà lancé son projet de développement des bidonvilles, qui vise à développer 1 100 bidonvilles d'ici 2022. Cela s'ajoute aux 130 zones de bidonvilles qui ont déjà été aménagées depuis 2016.<sup>20</sup>

**EGYPT, ARAB REP.**

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



Population:	98 423 595
Taux d'urbanisation:	2.03%
Coût de la maison nouvellement construite:	193 000 EGP PPP\$53 022
Nombre de Ménages Urbains pouvant s'offrir cette maison sur financement:	89.73%
1 PPP\$:	3.64 Egyptian pound

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

D'après la CAPMAS, le nombre total d'unités résidentielles exécutées en 2017/18 a augmenté de 2,9 pour cent à 326,300 unités pour un coût total de 106,9 milliards EGP (6,4 milliards USD). Le logement économique s'est classé au premier rang avec 169,8 000 unités (52 %) en 2017-2018, comparativement à 186 200 unités (58,7 %) de l'ensemble des unités mises en oeuvre en 2016-2017. Le secteur public a construit 105,100 unités sur le total des logements économiques construits cette année. Avec le projet de logements sociaux (projet d'un million d'unités), 82,100 unités ont été construites en 2017/18. Le nombre d'unités dans le projet de logements Dar Masr a atteint 13 000 unités.<sup>21</sup>

Le gouvernement a dépensé 14 milliards EGP (0,84 milliard USD) pour éliminer les bidonvilles dangereux depuis 2014, et la moitié de ce budget a été consacrée à des projets au cours de la dernière année seulement.<sup>22</sup> En décembre 2018, le gouvernorat de Port-Saïd a été déclaré exempt de quartiers insalubres dangereux.<sup>23</sup>

**Marchés immobiliers**

Le secteur immobilier en Égypte soutient fortement l'économie et résiste aux tensions politiques et économiques des années précédentes. À la fin de 2017-2018, il avait augmenté de 6 %, ce qui représentait 16,3 % du PIB du pays.<sup>24</sup> Le secteur de la construction et du bâtiment emploie 14,1 % du nombre total d'employés en Égypte et le secteur immobilier emploie 0,2 %. En juin 2019, le prix moyen de l'acier et du ciment a augmenté respectivement de 122 % et 41 % par rapport à juin 2016.<sup>25</sup> Un tiers à la moitié de la richesse du segment des revenus moyens et élevés va aux propriétés immobilières, et ce pourcentage est plus élevé dans le segment des revenus inférieurs. Les sociétés immobilières cotées à la Bourse égyptienne ont connu une croissance à deux chiffres de leur chiffre d'affaires, qui a permis d'accroître leur capitalisation boursière.<sup>26</sup>

Selon la CAPMAS, il y avait 14,299 millions de bâtiments en Égypte en 2017, dont 9,7 millions de logements. Le nombre de bâtiments fermés et inoccupés est de 2 181 millions.<sup>27</sup> Il y a trois millions de logements loués selon l'ancienne loi sur les loyers,<sup>28</sup> ce qui représente 7 % de l'ensemble des unités de logement en Égypte, et les unités de logement en propriété représentent 55,3 %.<sup>29</sup>

Selon la FRA, en avril 2019, les secteurs immobilier et foncier représentaient la plus grande part des contrats de crédit-bail, soit 1,4 milliard EGP (0,1 milliard USD), comparativement à 1,5 milliard EGP (0,1 milliard USD) par rapport à la même période l'an dernier. En outre, les sociétés de crédit-bail avaient dirigé 2,4 milliards EGP (0,14 milliard USD) sur le marché immobilier égyptien à la fin d'avril, comparativement à 2,3 milliards EGP (0,14 milliard USD) un an plus tôt.<sup>30</sup>

Il y a deux façons d'acheter une propriété en Égypte. Le premier est un enregistrement complet qui donne à l'acheteur une sécurité maximale, et le second est de choisir le processus de signature de validité. Conformément à la loi no 230 de 1996, les étrangers ne peuvent pas acheter plus de deux biens immobiliers, dont la superficie ne peut excéder 4000 m<sup>2</sup>, et leur but doit être qu'un membre de la famille vive dans la propriété.<sup>31</sup>

Selon le rapport Doing Business 2019 de la Banque mondiale, l'Égypte a rendu plus difficile l'enregistrement des biens immobiliers en augmentant le coût de la vérification et de la ratification d'un contrat de vente. L'Égypte est classée 68/190

sur l'indice de gestion des permis de construire. Il faut 19 procédures et 173 jours pour obtenir la permission. Pour l'enregistrement d'un bien immobilier, elle est classée 125/190. Il faut 76 jours et neuf procédures pour enregistrer une propriété dans le pays, et cela coûte 1,1 % de la valeur de la propriété.<sup>32</sup>

**Politiques et réglementation**

La CBE et le Parlement égyptien travaillent à la mise à jour de certaines lois qui affecteront le marché immobilier. La CBE a lancé une initiative de financement hypothécaire en mai 2019. Elle a alloué 50 milliards EGP (3 milliards USD) pour financer l'achat de logements par les personnes à revenu moyen.

En décembre 2018, le Parlement égyptien a approuvé un projet de loi définitif portant création d'une taxe foncière. L'amendement dit : « La taxe consolidée sera due à la première estimation au 1er juillet 2013 et au 1er janvier de chaque année, conformément aux dispositions de la loi ; cette estimation se poursuivra jusqu'à fin décembre 2021. » La modification vise à donner à l'Administration de la taxe foncière la possibilité, pendant ces deux années supplémentaires, de procéder à un inventaire des immeubles bâtis, sous réserve des dispositions de la présente loi, et d'inclure les nouvelles estimations quinquennales pour cette valeur.<sup>33</sup>

La Commission du logement du Parlement a annoncé que l'ancienne loi sur les loyers à des fins non résidentielles fera l'objet de discussions approfondies lors du calendrier des prochaines sessions parlementaires.<sup>34</sup>

De plus, le ministère des Finances étudie actuellement les modifications à apporter aux formules qu'il utilise pour calculer les impôts fonciers payés par les usines, les hôtels et l'industrie pétrolière et gazière. Il envisage également d'annuler une exemption pour les résidences privées d'une valeur inférieure à 2 millions EGP.<sup>35</sup>

En mai 2018, la Chambre des représentants égyptienne a approuvé la nouvelle loi sur le logement social qui permettra la création d'un fonds de logement social. En coopération avec le ministère du Logement, des Services publics et des Communautés urbaines, le fonds sera considéré comme une autorité de service public ayant plusieurs bureaux officiels dans tous les gouvernorats du pays. Le fonds sera chargé de fournir des unités de logement dans des secteurs qui seront choisis par le gouvernement pour les personnes à faible revenu. Une autre loi détaillée devrait être promulguée par le gouvernement expliquant les critères et les conditions nécessaires pour demander ces unités de logement. La loi interdira à chaque famille d'avoir plus d'une unité.<sup>36</sup>

**Les opportunités**

Le total des investissements du ministère du Logement, des Services publics et Communautés urbaines au cours de l'exercice 2018-2019 dans quatre secteurs atteint 130 milliards EGP (7,8 milliards USD), y compris les secteurs du logement, de l'infrastructure, des nouvelles villes et du développement des bidonvilles.<sup>37</sup> En outre, le secteur de la construction et des investissements immobiliers a contribué à hauteur de 18 % à la croissance du PIB au cours du dernier exercice et ce ratio devrait passer à 20 % d'ici la fin de l'exercice en cours. Les investissements totaux du ministère et du secteur privé dans le secteur de la construction et de l'immobilier approchent 200 milliards EGP (12 milliards USD) par année, ce qui reflète l'importance de ce secteur et le volume de ses investissements.<sup>38</sup>

Le marché hypothécaire a besoin de plus de développement et est encore bien en deçà de sa saturation. La valeur totale des prêts hypothécaires représente 0,36 % du PIB et se situe bien en deçà des moyennes mondiales qui atteignent 60 % à 80 % du PIB. Le flottement du GDP a encouragé l'immobilier en Égypte, soulignant qu'il s'agissait d'un investissement prometteur. L'investissement dans l'immobilier est dominé par le secteur privé et reçoit la plus grande part de l'investissement privé. Sur le marché boursier égyptien, le secteur occupe la première place pour les volumes échangés et représente près de 12 % de la capitalisation boursière. Les cours des actions immobilières ont bien résisté aux contractions du marché et affichent de fortes perspectives de croissance à l'avenir.<sup>39</sup>

Le secteur de l'immobilier et de la construction offre un rendement élevé sur les investissements par rapport à d'autres secteurs, et en raison de l'écart entre l'offre et la demande (qu'il s'agisse de la demande à des fins résidentielles ou commerciales), le secteur est considéré comme un investissement intéressant et fructueux pour les investisseurs.

## Sites Web

The Central Bank of Egypt [www.cbe.org.eg](http://www.cbe.org.eg)  
 The Central Agency for Public Mobilization and Statistics [www.capmas.gov.eg](http://www.capmas.gov.eg)  
 Egypt State Information Service <http://www.sis.gov.eg/?lang=en-US>  
 Egypt Today [www.Egypttoday.com](http://www.Egypttoday.com)  
 Daily News Egypt [www.dailynewsegyp.com](http://www.dailynewsegyp.com)  
 Financial Regulatory Authority [http://www.fra.gov.eg/jtags/efsa\\_en/index\\_en.jsp](http://www.fra.gov.eg/jtags/efsa_en/index_en.jsp)  
 The Egyptian Ministry of Finance [www.mof.gov.eg](http://www.mof.gov.eg)  
 Slum Development Fund [www.isdf.gov.eg](http://www.isdf.gov.eg)  
 Global Property Guide <https://www.globalpropertyguide.com/>  
 Invest Gate [www.invest-gate.me](http://www.invest-gate.me)  
 Ahram Online <http://english.ahram.org.eg>  
 American Chamber of Commerce in Egypt <https://www.amcham.org.eg/>  
 Egypt Property Law <http://www.egypt-property-law.com>

<sup>1</sup> Agence centrale de mobilisation publique et de statistique (CAPMAS) <https://www.capmas.gov.eg/> (consulté le 21 juillet 2019).

<sup>2</sup> Le Ministère égyptien des Finances - République arabe d'Égypte. (2018). Bulletin mensuel 2018. <http://www.mof.gov.eg/MOFGallerySource/English/Reports/monthly/2019/June2019/sectionpercent201.pdf> (consulté le 21 juillet 2019).

<sup>3</sup> United Nations Development Programme Indice de développement humain. <http://hdr.undp.org/en/countries/profiles/EGY> (consulté le 21 juillet 2019).

<sup>4</sup> Egypttoday (2019). « La croissance du PIB de l'Égypte grimpe à 5,8 % en 2020 » <https://www.egypttoday.com/Article/3/73133/Egypt-s-GDP-growth-jumps-to-5-8-in-2020> (consulté le 27 juillet 2019).

<sup>5</sup> The Central Bank of Egypt. Note mensuelle sur l'inflation <https://www.cbe.org.eg/en/MonetaryPolicy/Pages/MonthlyInflationNote.aspx> (consulté le 27 juillet 2019).

<sup>6</sup> Global Property Guide. (2019). « Les prix de l'immobilier en Égypte en baisse de 19,24 % en 2018 ».

<sup>7</sup> Invest Gate. (2019). « Le gouvernement vise à doubler la superficie habitable de l'Égypte "Ministre" ».

<sup>8</sup> Elbakry, F. (2019). "2018/2019 Housing Development Plan" <https://www.egypttoday.com/Article/1/70119/2019-2020-housing-development-plan>. (Informations du 23 juillet 2019).

<sup>9</sup> Autorité de régulation financière. (2019). « Conférence de presse annuelle pour présenter les réalisations de la FRA en 2018 » [http://www.fra.gov.eg/content/efsa\\_en/efsa\\_news\\_en/efsa\\_735\\_en.htm](http://www.fra.gov.eg/content/efsa_en/efsa_news_en/efsa_735_en.htm). (consulté le 2 août 2019).

<sup>10</sup> Invest Gate. (2019). "Gov't Targets Doubling Egypt's Habitable areas" Minister". <https://invest-gate.me/news/govt-targets-doubling-egypts-habitable-areas-minister/>. (Accédé le 23 juillet 2019).

<sup>11</sup> Invest Gate. (2018). « Le gouvernement approuve les procédures de fonctionnement du nouveau Fonds pour le logement social ». <https://invest-gate.me/news/govt-approves-new-social-housing-funds-operating-procedures/> (23 juillet 2019).

<sup>12</sup> Invest Gate. (2019). « CBE Sets New Measures for Mortgage Finance Initiative ». <https://invest-gate.me/news/cbe-sets-new-measures-for-mortgage-finance-initiative/>. (consulté le 23 juillet 2019).

<sup>13</sup> SAI-Aees. (2019). « La valeur du financement hypothécaire chute à 440,7 millions EGP au premier trimestre 2019 ». <https://www.dailynewsegyp.com/2019/05/28/value-of-mortgage-finance-drops-to-egg-440-7m-during-q1-2019/>. (consulté le 14 août 2019).

<sup>14</sup> Financial Regulatory Authority. Financement hypothécaire [http://www.fra.gov.eg/content/efsa\\_en/mf\\_pages\\_en/main\\_mf\\_page\\_en.htm](http://www.fra.gov.eg/content/efsa_en/mf_pages_en/main_mf_page_en.htm). (consulté le 14 août 2019).

<sup>15</sup> APMAS. Enquête sur les revenus, les dépenses et la consommation [https://www.capmas.gov.eg/Admin/News/PressRelease/2019731102549\\_%D9%83%D8%A7%D8%A8%D8%A4%D8%B4%D8%B1%D8%A7%D8%AA%D8%A7%D9%84%D8%AF%D8%AE%D9%84-30-5-2019.pdf](https://www.capmas.gov.eg/Admin/News/PressRelease/2019731102549_%D9%83%D8%A7%D8%A8%D8%A4%D8%B4%D8%B1%D8%A7%D8%AA%D8%A7%D9%84%D8%AF%D8%AE%D9%84-30-5-2019.pdf) (consulté le 15 août 2019).

<sup>16</sup> Mounir, S. (2018). Logement social : de meilleurs logements en Égypte <http://english.ahram.org.eg/NewsContent/1/1189/291088/Egypt/ElSisic-Balance-Sheet/Social-housing-Better-homes-in-Egypt.aspx> (consulté le 2 août 2019).

<sup>17</sup> American Chamber of Commerce in Egypt. Comblent l'écart entre les logements. <https://www.amcham.org/publications/industry-insight/issue/2/Filling-the-Housing-Gap> (consulté le 15 août 2019).

<sup>18</sup> Al-Aees, S. (2019). La CBE alloue 50 milliards d'EGP pour le financement hypothécaire des personnes à revenu moyen. <https://www.dailynewsegyp.com/2019/06/02/cbe-allocates-egg-50bn-for-mortgage-finance-for-middle-income-people/> (consulté le 31 juillet 2019).

<sup>19</sup> Investgate. (2019). Le gouvernement vise à doubler la superficie habitable de l'Égypte : Ministre <https://invest-gate.me/news/govt-targets-doubling-egypts-habitable-areas-minister/> (consulté le 30 juillet 2019).

<sup>20</sup> Reda, L. (2019). Rapport d'étape sur le développement du logement social : Qu'avons-nous atteint ? Egypttoday <https://www.egypttoday.com/Article/2/63028/Social-housing-development-progress-report-How-far-have-we-come> (consulté le 29 juillet 2019).

<sup>21</sup> CAPMAS. (2019). Bulletin du logement en Égypte. [https://www.capmas.gov.eg/Pages/Publications.aspx?page\\_id=5104&earID=23415](https://www.capmas.gov.eg/Pages/Publications.aspx?page_id=5104&earID=23415) (consulté le 15 août 2019).

<sup>22</sup> Fonds de développement de l'établissement informel (FDIE). <http://www.isdf.gov.eg/NewsDetails.aspx?news=130at=newspaper> (consulté le 1er août 2019).

<sup>23</sup> ISDF. <http://www.isdf.gov.eg/NewsDetails.aspx?news=125&cat=important> ((consulté le 1er août 2019).

<sup>24</sup> Bulletin mensuel de juillet. The Central Bank of Egypt. (consulté le 15 août 2019). Pages 123-124.

<sup>25</sup> Dcode Economic & Financial Consulting. Secteur du logement en Égypte, Derniers développements. [http://www.dcodeefc.com/wp-content/gallery/infographs/Housing-AmCham-Infograph-August-2019-Merged.jpg?fbclid=IwAR2ijk7qq9LRa7ENHRBwXyYrwnGpKH2aPv4HL-KhP9VvW3Hx2OXojl\\_Gc](http://www.dcodeefc.com/wp-content/gallery/infographs/Housing-AmCham-Infograph-August-2019-Merged.jpg?fbclid=IwAR2ijk7qq9LRa7ENHRBwXyYrwnGpKH2aPv4HL-KhP9VvW3Hx2OXojl_Gc) (consulté le 21 août 2019).

<sup>26</sup> Brussels Research Group (2019). L'augmentation de la population égyptienne exige des logements de qualité. <https://brusselsresearchgroup.org/index.php/2019/02/03/a-growing-population-in-egypt-demands-quality-housing/> (accédé le 14 août 2019).

<sup>27</sup> CAPMAS (2019). Bulletin du logement en Égypte. [https://www.capmas.gov.eg/Pages/Publications.aspx?page\\_id=5104&earID=23415](https://www.capmas.gov.eg/Pages/Publications.aspx?page_id=5104&earID=23415) (consulté le 15 août 2019).

<sup>28</sup> L'ancienne loi sur les loyers (loi n° 49/1977 et n° 136/1981) et permet aux locataires de louer le logement pendant 59 ans, et après le décès des locataires, tout parent au premier degré peut le louer pendant 59 autres années.

<sup>29</sup> Youm7. (2017). Le recensement de l'Égypte montre : 43 mille unités meublées en Égypte et 3 millions d'anciens loyers. <https://www.youm7.com/story/2017/10/3/> (consulté le 10 septembre 2019).

<sup>30</sup> Investgate. (2019). Les prêts hypothécaires ont atteint 392,7 millions EGP à la fin avril <https://invest-gate.me/news/mortgage-finance-loans-hit-egg-392-7mn-by-april-end/> (consulté le 22 août 2019).

<sup>31</sup> Loi égyptienne sur la propriété. <http://www.egypt-property-law.com/registration-procedure.html> (consulté le 19 août 2019).

<sup>32</sup> World Bank Doing Business (2019). [https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Annual-Reports/English/DB2019-report\\_web-version.pdf](https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Annual-Reports/English/DB2019-report_web-version.pdf) (consulté le 22 août 2019). p. 168.

<sup>33</sup> Egypttoday (2018). Le Parlement approuve la modification finale de la loi sur la fiscalité foncière. <https://www.egypttoday.com/Article/3/62523/Parliament-approves-final-amendment-of-real-estate-tax-law> (consulté le 20 août 2019).

<sup>34</sup> Egypttoday (2019). Comité du logement : La loi sur les loyers anciens fera l'objet d'un débat approfondi au Parlement. <https://www.egypttoday.com/Article/2/71737/Housing-committee-Old-rent-law-to-be-thoroughly-discussed-at> (consulté le 23 août 2019).

<sup>35</sup> Entreprise (2019). L'Égypte va abroger les exonérations de taxes foncières pour les résidences privées et accorder un traitement préférentiel aux hôtels, aux usines, au pétrole et au gaz. <https://enterprise.press/stories/2019/02/10/egypt-to-repeal-real-estate-tax-exemptions-for-private-homes-provide-preferential-treatment-for-hotels-factories-oil-and-gas> (consulté le 23 août 2019).

<sup>36</sup> Egypttoday (2019). Les progrès en matière de développement du logement social indiquent où nous en sommes. <https://www.egypttoday.com/Article/2/63028/Social-housing-development-progress-report-How-far-have-we-come> (consulté le 30 juillet 2019).

<sup>37</sup> Vice-ministre du Logement, des Services publics et des Communautés urbaines pour les projets nationaux lors de la conférence préparatoire de l'exposition qui se tiendra en septembre 2019.

<sup>38</sup> Al-Aees, S. (2018). Les investissements totaux des entreprises publiques et privées dans le secteur immobilier égyptien s'élèvent à 200 milliards d'EGP par an. <https://www.dailynewsegyp.com/2019/08/20/egg-200bn-total-investments-of-state-private-companies-in-egypts-real-estate-sector-annually/?fbclid=IwARIP6gkPlmzB2NqNj8Mgd3WV3N7N3TowrK1x99RCmF8N2FUSMTVrhA> (consulté le 21 août 2019).

<sup>39</sup> Brussels Research Group (2019). L'augmentation de la population égyptienne exige des logements de qualité. <https://brusselsresearchgroup.org/index.php/2019/02/03/a-growing-population-in-egypt-demands-quality-housing/> (consulté le 14 août 2019).