

Ethiopia

Hone Mandefro and Maria Nkhonjera¹



Vue d'ensemble

L'Éthiopie est le deuxième pays le plus peuplé d'Afrique avec une population estimée à plus de 100 millions de personnes. Bien qu'elle soit classée parmi les pays à faible revenu, l'Éthiopie est devenue l'une des économies africaines à la croissance la plus rapide, avec une moyenne de 10.5 pour cent par an de 2004 à 2018.² La croissance du produit intérieur brut (PIB) réel du pays devrait passer de neuf pour cent en 2019 à 3.2 pour cent en 2020, en raison de l'impact combiné de la COVID-19 et des troubles politiques persistantes.³ Le gouvernement a une forte orientation vers le développement et des projets ambitieux associés à des investissements publics et des crédits élevés. Cependant, au cours de l'exercice 2020, la dette publique et le déficit budgétaire du pays devraient augmenter pour atteindre respectivement 56.9 pour cent et -3 pour cent.⁴ Au niveau national, des efforts sont faits pour élargir la participation du secteur privé et accroître la compétitivité.

L'Éthiopie était considéré comme l'un des pays les moins urbanisés du continent, mais cela a rapidement changé. La population urbaine du pays était de 21.2 pour cent en 2019, avec un taux d'urbanisation de 4.9 pour cent. L'urbanisation rapide a dépassé les besoins d'investissement urbain et le développement des infrastructures et de la prestation de services.⁵ Un arriéré de logements estimé à 1.2 million⁶ existe dans le pays avec une demande projetée de 655 800 logements au cours de la période 2015-2025.⁷ En tant que telles, les villes éthiopiennes se caractérisent par une planification formelle limitée, un réseau routier organique et des logements informels généralisés.

Le plus grand sous-secteur industriel, la construction, qui représentait 12.5 pour cent du PIB en 2018 et qui actuellement est le plus gros employeur, a soutenu la forte croissance de l'Éthiopie.⁸ Le gouvernement a investi considérablement dans des projets de logements sociaux attirant des entrepreneurs en construction étrangers et locaux et stimulant l'expansion des industries intégrées.

L'Éthiopie est entrée dans la pandémie de COVID-19 avec un taux de croissance élevé, mais la croissance du PIB réel devrait baisser par rapport aux estimations pré-pandémique de 7.2 pour cent à 3.2 pour cent.⁹ Au premier trimestre 2020, l'inflation a augmenté de plus de cinq pour cent, principalement en raison de l'affaiblissement de la monnaie et des

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Addis Ababa
Taux de change (1er juillet 2020): 1 USD = [a] 1 PPP\$ = [b]	34.83 Ethiopian Birr (ETB) 10.74 Ethiopian Birr (ETB)
Population totale [b] Population urbaine [b]	112 078 730 23 788 710
Taux de croissance démographique [b] Taux d'urbanisation [b]	2.58% 4.78%
PIB par habitant (en US\$) [b]	US\$858
Pourcentage de la population sous le seuil de pauvreté nationale (2017) [b]	63.0%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale (2017) [b])	5.2%
Proportion de la population adulte ayant emprunté formellement (2017) [b]	10.6%
Coefficient de Gini (2017) [b]	n/a
Classement des pays de l'IDH (2018) [c] Score par pays de l'IDH (2018) [c]	173 0.47
PIB (USD courants) [b]	US\$96 108 million
Taux de croissance du PIB [b]	8.28%
Taux d'inflation [b]	15.80%
Rendement des obligations d'État à 10 ans	n/a
Taux d'intérêt sur les prêts	n/a
Nombre de prêts hypothécaires en cours (2019) [d]	214 417
Valeur des prêts hypothécaires résidentiels (\$ US courants) (2019) [d]	US\$1 088. million
Taux hypothécaire typique Terme Dépôt (2019) [e]	12.5% 18 années 23%
Ratio des prêts hypothécaires au PIB	1.13%
Nombre de prêteurs hypothécaires [d]	1
Nombre de prêts de microfinance en cours	n/a
Valeur des prêts de microfinance en unités de monnaie locale [f]	576 740 000 ETB
Nombre de prestataires de microfinance [f]	41
Nombre total de logements résidentiels formels dans le pays	n/a
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété	n/a
Nombre de logements formels construits cette année (2019) [g]	176 123
Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur officiel ou un entrepreneur dans une zone urbaine en unités monétaires locales (2019) [g]	600 000 ETB
Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un développeur ou un entrepreneur officiel en zone urbaine (2019) [g]	20m ²
Location mensuelle typique pour la maison nouvellement construite la moins chère (2019) [g]	3 000 ETB
Coût d'un sac standard de 50 kg de ciment en unités de monnaie locale (2019) [h]	220 ETB (US\$6.32)
Type de registre des actes : numérique, numérisé ou papier [i]	Papier
Classement de l'indice de la facilité de faire des affaires de la Banque mondiale [i]	159
Nombre de procédures d'enregistrement des biens [i]	7
Temps d'enregistrement de la propriété [i]	52
Coût d'enregistrement de la propriété en tant que part du prix de la propriété [i]	6.0%
Score de l'indice DBI de la qualité de l'administration foncière de la Banque mondiale (0-30) [i]	5.5
Pourcentage de femmes propriétaires seules : Total Urbain (2016) [j]	14.7% 7.7%
Pourcentage de ménages disposant de services d'assainissement de base : Total Urbain (2016) [j]	6.4% 15.9%
Pourcentage de ménages sans électricité : Total Urbain (2016) [j]	74.4% 6.7%
Pourcentage de ménages de 3 personnes et plus par chambre à coucher : Total Urbain (2016) [j]	64.5% 40.4%
Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [k]	64.3%

NB : Les chiffres sont pour 2020 sauf indication contraire.

[a] Xe.com	[g] Ministry of Urban Development and Construction (MUDC)
[b] World Bank World Development Indicators	[h] Cementnet.com
[c] Human Development Reports, United Nations Development Programme	[i] World Bank Ease of Doing Business Indicators
[d] Commercial Bank of Ethiopia	[j] Demographic and Health Surveys, USAID
[e] Oromia International Bank	[k] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)
[f] National Bank of Ethiopia	

perturbations des importations de denrées alimentaires et d'énergie.¹⁰ La Banque Africaine de Développement estime qu'une réduction de l'activité économique pourrait entraîner jusqu'à 2.5 millions de pertes d'emplois, mettant en péril les moyens de subsistance éthiopiens. La contraction économique aura probablement un impact négatif sur l'investissement et la livraison dans le logement. La réponse politique du gouvernement à la COVID-19 comprend de vastes plans de relance budgétaire, soutenus par les institutions financières internationales, des liquidités et des mesures macroprudentielles pour contenir les effets sur le système bancaire et des mesures de secours à l'emploi pour protéger le secteur privé et les groupes vulnérables. Dans l'ensemble, les pays à faible intensité de ressources, comme l'Éthiopie, devraient être plus résistants aux effets de la COVID-19.

Accès au financement

Le secteur financier éthiopien a été étroitement contrôlé par l'État et exclu des investissements étrangers. Il n'existe pas de marché des capitaux et les obligations ne sont pas largement négociées. La Banque Nationale d'Éthiopie (NBE) est chargée de réglementer la banque et la microfinance. En novembre 2019, la NBE a abrogé le controversé « projet de loi NBE » qui imposait des directives périodiques aux banques commerciales privées pour acheter 27 pour cent des obligations pour chaque prêt décaissé.¹¹ Cela a limité la liquidité des banques et leur capacité à stimuler le crédit au secteur privé. L'abrogation devrait augmenter la liquidité et donc le coût du financement. La NBE fixe également le taux d'intérêt minimum pour les dépôts (actuellement à sept pour cent) mais ne limite pas les taux que les banques peuvent facturer pour les prêts.

Les banques et les institutions de microfinance (IMF) sont les principaux types d'institutions financières du pays et la principale source de financement, en particulier pour le secteur de la construction. La pénétration de ces institutions a augmenté au cours des deux dernières décennies, mais seuls 10 pour cent de la population ont toujours accès à des sources de crédits formelles.¹² Il existe 19 banques (18 commerciales et une banque de développement) en Éthiopie au service d'une population de plus de 100 millions de personnes.

La Banque Commerciale Éthiopienne (CBE), qui appartient à l'État, domine le secteur bancaire, en partie en raison du traitement préférentiel du gouvernement, comme son accès exclusif au financement hypothécaire par le biais du Programme de développement intégré du logement (IHDP), et ses longues années de fonctionnement. La CBE contrôle 66 pour cent des prêts, 62 pour cent des dépôts, 50 pour cent du capital et un peu moins de 50 pour cent des bénéfices du secteur.¹³ L'autre banque publique, la Banque de Développement d'Éthiopie (DBE), accorde des prêts aux investisseurs, pour des projets de développement viables dans des secteurs stratégiques, mais aucun n'est spécifique au logement. La DBE, en cours de restructuration, a des antécédents de prêts improductifs élevés et d'allocation de capital inefficace.

Selon certaines informations, « on ne sait pas grand-chose de la solidité des opérations bancaires en Éthiopie », et il semble qu'il y ait très peu de surveillance des banques privées. Les banques privées ne sont pas obligées d'honorer le mandat du gouvernement en matière de « crédit dirigé », qui garantirait que le crédit soit accordé à des activités productives, stratégiques (et rentables). Récemment, les banques privées ont été autorisées à contracter des prêts auprès d'institutions internationales pour rétrocession intérieure, afin de générer des réserves de change, sans obtenir de permis de la banque centrale. Cela a suscité des inquiétudes compte tenu de la dette extérieure élevée du pays.¹⁴

Le secteur bancaire devrait croître et sa contribution au PIB doublera d'ici la prochaine décennie.¹⁵ Dans le cadre des réformes en cours dans le pays, le gouvernement a adopté un projet de loi qui permet aux personnes vivant dans la diaspora d'investir dans le secteur financier, d'acheter des actions et de créer des compagnies de crédits.¹⁶ Le pays a introduit des politiques visant à créer des banques sans intérêt et une politique axée sur l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels.¹⁷ La nouvelle banque hypothécaire, Goh Betch (Housing) Bank, qui en est à ses derniers stades de création, pourrait répondre à la forte demande de prêts abordables pour la construction de logements et contribuer à résoudre le problème du logement en Éthiopie.¹⁸ Au cours de sa cinquième année d'activité, la banque prévoit d'investir environ 7 milliards Br (environ 201 millions US\$) par an dans le développement de logements, avec un retour sur investissement prévu de 32 pour cent. Bien que les banques étrangères ne soient actuellement pas autorisées à opérer en Éthiopie, des plans sont en place pour « ouvrir le secteur financier au marché mondial »¹⁹ et la NBE va de l'avant pour lancer une bourse en 2020.

Les institutions de microfinance (IMF) jouent un rôle important dans le financement de la construction. Le pays compte 37 IMF, avec près de 1 800 succursales, 4,7 millions d'emprunteurs et 16 millions de comptes en mars 2018.²⁰ Bien que les IMF soient destinées à répondre aux besoins financiers des pauvres, 80 pour cent des pauvres dépendent des prêteurs informels,²¹ suggérant que les IMF peuvent atteindre une plus grande portée.²² Pourtant, les IMF ont une meilleure portée que les banques dans le financement de projets de logement et de construction. Moins de quatre pour cent des prêts accordés par toutes les

Réponse à la COVID-19

Le 8 avril 2020, un état d'urgence de cinq mois a été déclaré en Éthiopie et un comité ministériel national de coordination contre la COVID-19 a été créé pour gérer les mesures de confinement. Bien qu'aucune fermeture définitive n'ait été imposée, les distanciations sociales, les fermetures d'écoles, l'interdiction des grands rassemblements, la fermeture des frontières et la suspension des vols internationaux ont été mis en œuvre comme mesures de contrôle. Le gouvernement a largement encouragé la production et d'autres activités économiques et interdit les licenciements par les employeurs privés pendant la pandémie.

Un plan de préparation et d'intervention multisectoriel de 1.6 milliard US\$ a été préparé et alloué au secteur de la santé, à la distribution de vivres et à la fourniture d'abris d'urgence et d'articles non alimentaires. En outre, le FMI a approuvé une aide d'urgence de 411 millions US\$ à l'Éthiopie, ainsi qu'un allègement du service de la dette. La banque centrale a également injecté 15 milliards Br (431 millions US\$) de liquidités aux banques privées pour faciliter la restructuration de la dette et prévenir les faillites. La Commercial Bank of Ethiopia a reçu des liquidités supplémentaires de 33 milliards Br (948 millions US\$).

Le gouvernement a accéléré le traitement des remboursements de TVA pour augmenter les flux de trésorerie dans le secteur privé. D'autres mesures comprenaient l'annulation de toutes les dettes fiscales avant 2014/15, l'amnistie fiscale sur les intérêts et les pénalités pour dette fiscale entre 2015/16 - 2019/19 et l'exonération de la retenue d'impôt sur le revenu des personnes physiques pendant quatre mois pour les entreprises qui paient des salaires alors qu'elles ne fonctionnaient pas pendant la COVID-19.

Le plus grand fournisseur de prêts hypothécaires (Commercial Bank of Ethiopia) a introduit un allègement de la dette hypothécaire de trois mois (avril à juin 2020) pour les clients concernés. La Federal Housing Corporation a annoncé une réduction de 50 pour cent du loyer pour le mois d'avril, à 18 153 logements résidentiels, commerciaux et corporatifs.

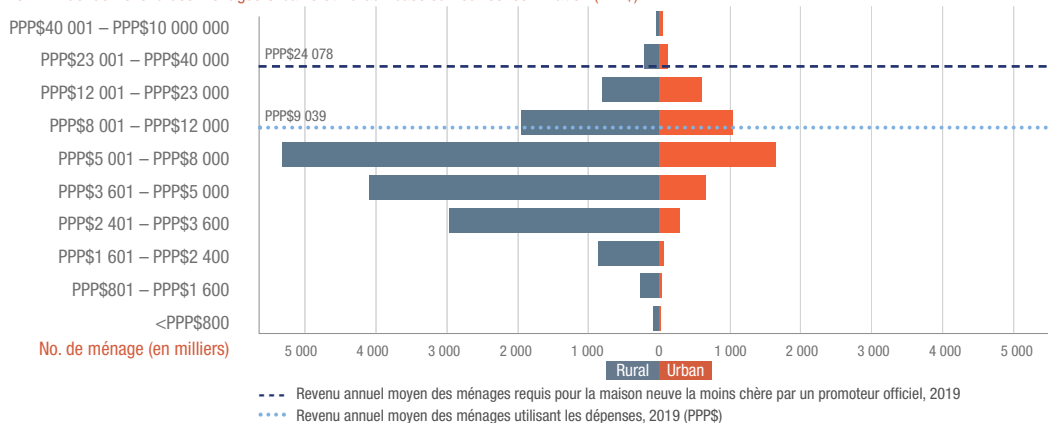
banques sont accordés aux particuliers et aux promoteurs pour la construction de logements.²³ Les prêts de microfinance sont plus petits et pour des durées plus courtes par rapport aux banques. Les prêts proposés par les IMF sont moins chers avec un taux d'intérêt de 14.3 pour cent par an contre 17 pour cent facturés par les banques privées.²⁴ Les ménages n'ont généralement pas accès au crédit pour construire, réparer ou améliorer des unités résidentielles.²⁵ Étant donné l'accès limité au financement pour les projets de logement, les accords de prêt informels avec les amis et la famille sont toujours la norme.

Dans un pays où pas plus de 16 pour cent de la population perçoit un salaire formel, les exigences de garantie ne laissent que quelques ménages éligibles aux prêts hypothécaires. La Banque mondiale estime que les prêts hypothécaires ne représentent que 1.87 pour cent du PIB du pays, petit par rapport aux normes africaines. La CBE domine le marché des petits prêts hypothécaires (69 pour cent du total des prêts hypothécaires).²⁶ La capacité des banques privées à proposer des prêts hypothécaires est limitée par le manque de fonds à long terme, les risques de prêts improductifs dus au faible niveau de revenu des citoyens et au prix élevé des logements, au manque de logements, à l'analphabétisme financier et à l'éviction du marché par la CBE. Ainsi, leurs prêts hypothécaires sont limités à leurs propres employés ou aux employés bien rémunérés de grandes organisations internationales. Les employés de banque bénéficient d'un traitement préférentiel: des taux d'intérêt plus bas (7.7 pour cent contre jusqu'à 18 pour cent pour les clients réguliers) ou un acompte plus faible et des périodes d'amortissement plus longues (25 ans contre 10-15 ans pour les clients réguliers).

Dans l'ensemble, le marché hypothécaire éthiopien dessert principalement les ménages salariés à revenu moyen supérieur et supérieur. Dans le contexte de la COVID-19, on ne sait pas si les banques commerciales réduisent les taux de prêt. Cependant, pour atténuer les contraintes de liquidité du secteur financier, faciliter la restructuration de la dette et prévenir les faillites déclenchées par la pandémie,

ÉTHIOPIE

Profil Annuel de Revenu des Ménages Urbains et Ruraux basé sur leur consommation (PPPS)



Population:	112 078 730
Taux d'urbanisation:	4.78%
Coût de la maison nouvellement construite:	600 000 ETB
Nombre de Ménages Urbains pouvant s'offrir cette maison sur financement:	PPP\$55 871
1 PPP\$:	3.52%
1 PPP\$:	10.74 Ethiopian birr

Source: <https://www.cgidd.com/> (2020)

la banque centrale a injecté 15 milliards de Br (431 millions US\$) aux banques privées.²⁷ La plus grande banque commerciale (CBE) a bénéficié de liquidités supplémentaires de 33 milliards de Br (948 millions US\$) et a introduit un allègement de la dette hypothécaire de trois mois (avril à juin 2020) pour les clients concernés.

Faisabilité budgétaire

Les ménages à faible revenu sont confrontés à deux principaux obstacles à la propriété d'un logement: le manque de logements abordables et de qualité et la difficulté d'obtenir un financement pour le logement. La demande de logements non satisfaite est estimée à environ 1,2 million.²⁸ La Banque mondiale estime que 400 000 nouveaux logements devraient être livrés chaque année pour répondre à la nouvelle demande.²⁹

En raison du faible revenu par habitant du pays, le pouvoir d'économie des ménages est extrêmement faible.³⁰ L'abordabilité est exacerbée par des matériaux de construction coûteux et des prix fonciers déraisonnablement élevés.

Le programme de condominiums du gouvernement IHDP est le programme de logement dominant en zone urbaine à travers le pays. Les opportunités d'achat de logements IHDP nouvellement construits sont attribuées par loterie. Lors du dernier tour de loterie, la taille moyenne des appartements varie entre « un studio (32 m²) et un appartement d'une, deux ou trois chambres (respectivement 51,75 ou 100 m²) ». ³¹ Le coût de construction des maisons IHDP est de 4 918 Br (141 US\$) par m² (hors coûts de finition et de raccordement des infrastructures). ³² Si les coûts fonciers, les coûts d'administration et de compensation pour les personnes qui occupaient le terrain avant le IHDP, ainsi que le coût des infrastructures sont inclus, le coût de production moyen par unité augmente à 16 725 Br (480 US\$) (contre environ 10 000 Br ou Les ménages gagnants paient 287 US\$), ce qui suggère une subvention de 40 pour cent. ³³ L'acompte à épargner en cas de gain à une loterie et les contributions mensuelles que les inscrits doivent payer dépassent généralement la consommation annuelle d'un ménage, ce qui rend le programme largement inabordable pour ceux pour qui il est ciblé.

Contrairement à une loterie traditionnelle sur le logement social subventionné, les gagnants sont libres de louer leur appartement aux tarifs du marché mais ne sont pas autorisés à le vendre avant cinq ans à compter de la date de prise de possession de la maison. Ainsi, une fois qu'ils ont gagné à la loterie, de nombreuses personnes louent les maisons à un meilleur prix et génèrent des revenus pour payer l'hypothèque. Pour cette raison et pour d'autres, seuls 46 pour cent des gagnants de loterie emménagent dans leurs appartements. ³⁴

Dans l'ensemble, seuls les groupes à revenu élevé et les membres de la diaspora éthiopienne peuvent se permettre des logements construits officiellement en Éthiopie. En raison des possibilités limitées d'accéder officiellement à la terre, l'établissement de squatters est un moyen abordable de posséder des maisons à des prix inférieurs aux prix du marché. Cela comporte un risque de démolition par les autorités publiques. En avril 2020, par exemple, des démolitions et des

expulsions forcées visant des structures illégales dans le district de Bole ont infligé le sans-abrisme à plusieurs familles qui se sont retrouvées sans emploi en raison de la COVID-19. ³⁵

Offre de logement

Le projet de condominiums IHDP est actuellement le principal programme de logement initié par le gouvernement éthiopien en zone urbaine. En 2020, le gouvernement, par le biais de l'IHDP, a construit 400 000 appartements en copropriété, ce qui indique qu'il existe toujours un déficit d'approvisionnement important. ³⁶ Dans un effort visant à accroître les possibilités d'accession à la propriété, le plan directeur de développement décennal du gouvernement éthiopien prévoit de construire 4.4 millions de maisons. Le secteur privé devrait atteindre 80 pour cent de cet objectif. ³⁷

Les maisons locatives répondent également à une demande importante. La plupart des locations dans les centres urbains sont des maisons appartenant au gouvernement et louées à des résidents à un prix relativement bas. Bien que ces maisons aient été construites sous le régime socialiste précédent et soient anciennes, leur nombre est significatif. La Federal Housing Corporation (FHC), qui est une entreprise publique administrant et louant des maisons appartenant au gouvernement, prévoit de construire quatre immeubles d'appartements à usage mixte pour les fonctionnaires, avec un investissement en capital estimé à 2 milliards de br (57 millions de dollars). ³⁸

Marché immobilier

Le classement de l'Éthiopie dans l'indice 2020 de la facilité de faire des affaires est de 159 (sur 190). Il a enregistré le meilleur score (classé 67) pour l'exécution des contrats et le pire pour la protection des investisseurs minoritaires (189) et l'obtention de crédit (176). Le Cabinet du Premier ministre a une initiative dédiée pour améliorer la facilité de faire des affaires.

La valeur des propriétés a augmenté. Alors que l'inflation (qui a également augmenté de plus de cinq pour cent en raison de la COVID-19) joue un grand rôle dans l'augmentation des coûts de propriétés, un pouvoir de consommation plus élevé parmi la classe moyenne émergente, la spéculation et la corruption jouent également un autre grand rôle à ce niveau. Dans la capitale éthiopienne, l'essor des logements en copropriété à bas prix a attiré un certain nombre de courtiers et d'agents. Les agents (dont la plupart n'ont pas de licence) sont en train de devenir des acteurs à part entière du marché de la location avec le « pouvoir d'expulser les locataires et d'augmenter les prix de location ». ³⁹

Selon le ministère du Développement urbain et de la Construction, un nouveau projet de loi, la Proclamation sur le marketing du développement immobilier, qui vise à réglementer le secteur immobilier; y compris les hausses de prix, doit être approuvé par le Parlement en 2020. Le projet de loi interdit également les investisseurs étrangers de vendre des propriétés inachevées, exige que 40 pour cent des maisons construites soient allouées à des groupes à faible revenu et incite davantage les investisseurs à s'approvisionner en matériaux de construction localement. ⁴⁰ En vertu de cette proclamation, l'attribution des terres pour le

développement immobilier dans les villes sera gérée en vertu de la loi sur le bail foncier urbain.

Pendant la COVID-19, l'organisme de location du pays, le FHC, a accordé un allègement locatif aux locataires. La FHC a réduit le loyer de ses 18 513 logements résidentiels, commerciaux et corporatifs de 50 pour cent pour le mois d'avril 2020. Cela a à son tour réduit le revenu locatif de la société de 50 pour cent.⁴¹

Politique et réglementation

Bien que le ministère du Développement urbain et de la Construction soit le principal organisme responsable du logement au niveau fédéral, le rôle des différentes agences aux niveaux local et régional n'est pas clair et se chevauche. En outre, les politiques gouvernementales se sont largement concentrées sur la propriété des maisons par le biais de l'HDHP avec des subventions substantielles au profit de quelques chanceux.⁴²

Les terrains urbains en Éthiopie sont régis par la proclamation n° 272/2002 sur la détention des terres urbaines. En 2014, la proclamation foncière urbaine n° 818/2014 a été adoptée. En principe, la loi devrait fournir aux Éthiopiens des informations foncières fiables et la sécurité d'occupation et moderniser le système d'enregistrement des propriétés du pays. Cependant, la propriété publique des terres a freiné le développement du marché du logement dans le pays.⁴³ Premièrement, en raison de l'absence d'une agence d'administration foncière dédiée et d'un personnel insuffisant, le pays n'a pas de mécanisme d'administration foncière approprié. Cette absence de titres fonciers clairs et de sécurité crée des difficultés pour financer la construction de logements. Deuxièmement, le secteur privé ne peut pas obtenir la quantité de terrain nécessaire pour construire des maisons. Troisièmement, la répartition des terres est devenue une source de corruption. Le prix des terrains urbains est élevé en raison de la spéculation et du manque de clarté sur la façon de les distribuer et de les gérer.

Opportunités

La demande de logements à Addis-Abeba et dans les villes régionales où vit et migre la classe moyenne émergente, représente des marchés potentiels importants pour les investisseurs.⁴⁴ Les réformes entreprises pour libéraliser le secteur financier, associées à des réformes visant à améliorer la facilité de faire des affaires dans le pays, devraient faire progresser le climat des investissements, y compris les investissements étrangers dans le secteur du logement.

En outre, le projet de loi destiné à réglementer le secteur immobilier pourrait stimuler à la fois l'investissement local et étranger sur le marché résidentiel, tandis que l'abrogation du projet de loi NBE devrait fournir plus de liquidités au secteur bancaire, débloquer le crédit et faire baisser les taux de crédit en faveur des emprunteurs. La création de la nouvelle banque hypothécaire pourrait également changer la donne pour l'accès au crédit pour la construction de logements.

Accès aux données sur le financement du logement

Les organismes qui compilent et communiquent des données sur le financement du logement comprennent: la Banque Nationale d'Éthiopie, l'Autorité Centrale des Statistiques, le Ministère du Développement Urbain et de la Construction, le Ministère des Affaires Fédérales et le Ministère des Finances. Bien que la capacité statistique de l'Éthiopie soit supérieure à la moyenne subsaharienne, les données sur le secteur du logement font cruellement défaut. La NBE ne désagrège pas les données par secteur ni ne compile les données importantes du secteur du logement telles que la valeur totale et le nombre de prêts hypothécaires. Le dernier recensement de la population et des habitations a été effectué en 2007. En raison de problèmes de sécurité, le Parlement a reporté le recensement 2017/18 à l'exercice 2018/19 et le recensement n'est pas encore finalisé. Ce processus est susceptible d'être retardé davantage en raison de la COVID-19.

En outre, la plupart des données disponibles sont incohérentes et ne sont pas accessibles au public. La collecte de données secondaires est difficile car les sites Web du Ministère du Développement Urbain et de la Construction et du ministère des Affaires Fédérales sont en « pannes », tandis que le site Web du Ministère des Finances et de la Banque nationale d'Éthiopie n'est pas mis à jour régulièrement. L'Agence Centrale des Statistiques a récemment lancé un site Web plus convivial qui comprend des portails de données et des tableaux de bord, mais qui manque toujours de données à jour.

Sites web

Association des institutions éthiopiennes de microfinance www.aemfi-ethiopia.org

Agence centrale de statistique www.statsethiopia.gov.et

Société fédérale de logement www.fhc.gov.et

Ministère des finances www.mofed.gov.et

Banque nationale d'Éthiopie www.nbe.gov.et

Ministère du développement fédéral et pastoral www.mofa.gov.et

Ministère du développement urbain et de la construction www.mudc.gov.et

- 1 Le profil de l'annuaire 2019, rédigé par Hone Mandefro, a été mis à jour pour 2020 par Maria Nkhonjera. Forum économique mondial (2020). Réponse non conventionnelle de la COVID-19 de l'Éthiopie. <https://www.weforum.org/agenda/2020/06/ethiopia-covid-19-responses/> (Visité le 11 Septembre 2020).
- 2 Fonds monétaire international (2020). Afrique sub-saharienne: COVID-19 Une menace sans précédent pour le développement. Perspectives économiques régionales du FMI, avril 2020.
- 3 <https://www.imf.org/~media/Files/Publications/REO/AFR/2020/April/English/ch1.ashx?la=en> Pg. 18.
- 4 Fonds monétaire international (2020). Afrique sub-saharienne: COVID-19 Une menace sans précédent pour le développement. Perspectives économiques régionales du FMI, avril 2020. <https://www.imf.org/~media/Files/Publications/REO/AFR/2020/April/English/ch1.ashx?la=en> Pg. 19.
- 5 Terfa, B.K., Chen, N., Liu, D., Zhang, X., and Niyogi, D. (2019). Expansion urbaine en Éthiopie de 1987 à 2017: caractéristiques, modèles spatiaux et forces motrices. Durabilité, 11 (10), 2973. Pg. 2.
- 6 Banque mondiale (2019). Offre de terres urbaines et logement abordable en Éthiopie: rapport détaillé sur le logement.
- 7 Institut coréen de développement (2018). Amélioration du développement et de l'administration nationaux du logement <http://www.ksp.gov.kr/english/pageView/publication-eng/620> (Visité le 27 août 2019). Pg. 30.
- 8 Ethiopia Semonegna (2019). Défis du secteur de la construction en Éthiopie. 29 août 2019. <https://semonegna.com/challenges-facing-ethiopia-construction-industry-sector/> (Visité le 11 Septembre 2020).
- 9 Banque africaine de développement (2020). Perspectives économiques africaines 2020: Supplément au milieu du COVID-19. <https://www.afdb.org/en/documents/african-economic-outlook-2020-supplement> (Visité le 11 Septembre 2020). Pg. 73.
- 10 Banque africaine de développement (2020). Perspectives économiques africaines 2020: Supplément au milieu du COVID-19. <https://www.afdb.org/en/documents/african-economic-outlook-2020-supplement> (Visité le 11 Septembre 2020). Pg. 15.
- 11 Capital Ethiopia (2019). La NBE abroge le projet de loi sur les obligations controversées. 25 novembre 2019. <https://www.capitalethiopia.com/capital/nbe-repeals-controversial-bond-bill/> (Visité le 11 Septembre 2020).
- 12 Lakew, T.B. and Azadi, H. (2020). L'inclusion financière en Éthiopie: est-elle sur la bonne voie? Journal international d'études financières, 8 (28). Pg. 2. Céphée (2019). Secteur bancaire éthiopien.
- 13 Cepheus (2019). Secteur bancaire éthiopien. <https://cephesuscapital.com/wp-content/uploads/2019/01/Banking-Sector-Paper.pdf> Pgs. 3 and 27.
- 14 Gebremichael, T. (2020). Éthiopie: intermédiation en devises pour les banques nationales - une autonomisation douteuse. 6 septembre 2020. Toute l'Afrique. <https://allafrica.com/stories/202009070784.html> (Visité le 11 Septembre 2020).
- 15 Cepheus (2019). Secteur bancaire éthiopien. <https://cephesuscapital.com/wp-content/uploads/2019/01/Banking-Sector-Paper.pdf> (Visité le 21 août 2019). Pg. 3.
- 16 Reuters (2019). L'Éthiopie ouvre le secteur bancaire à sa diaspora. <https://www.reuters.com/article/us-ethiopia-banks/ethiopia-opens-up-banking-sector-to-its-diaspora-idUSKCN1UQ1OG> (Visité le 30 août 2019).
- 17 Fonds monétaire international (2020). Rapport national du FMI n° 20/29: Le fédéral démocratique d'Éthiopie. Pg. 58.
- 18 Kahsay, D. (2020). Éthiopie: les banques hypothécaires peuvent-elles aider à répondre à la demande croissante de logements en Éthiopie. All Africa. 25 Juillet 2020. <https://allafrica.com/stories/202007250109.html> (Visité le 10 Septembre 2020).
- 19 Zamaro, Z. (2019). La libéralisation du secteur financier réduit l'industrialisation. <https://addisfortune.news/financial-sector-liberalisation-curtails-industrialisation/> (Visité le 23 Aout 2019).
- 20 Banque mondiale (2019). Offre de terres urbaines et logement abordable en Éthiopie: rapport détaillé sur le logement. Pg. 43.
- 21 Demircuc-Kunt, A., Klapper, L., Singer, D., Ansar, S., and Hess, J. (2018). La base de données mondiale Findex 2017: mesurer l'inclusion financière et la révolution fintech. La Banque mondiale.
- 22 Wassie, S. B., Kusakari, H., and Sumimoto, M. (2019). Performance des institutions de microfinance en Éthiopie: intégration des mesures financières et sociales. Sciences sociales, 8(4), 117.
- 23 Ethiopia Semonegna (2020). Nouvelle banque visant à fournir des prêts pour la construction de logements qui devrait entrer sur le marché. 8 juin 2020. <https://semonegna.com/goh-betoch-bank-aimed-at-mortgage-banking-set-to-enter-market/> (Visité le 10 Septembre 2020).
- 24 Banque mondiale (2019). Offre de terres urbaines et logement abordable en Éthiopie: rapport détaillé sur le logement. Pg. 43.
- 25 Kahsay, D. (2020). Éthiopie: les services bancaires hypothécaires peuvent-ils aider à répondre à la demande de logements en croissance rapide. All Africa. 25 Juillet 2020. <https://allafrica.com/stories/202007250109.html> (Visité le 10 Septembre 2020).
- 26 Banque mondiale (2019). Offre de terres urbaines et logement abordable en Éthiopie: rapport détaillé sur le logement. Pg. 40.
- 27 Banque africaine de développement (2020). Perspectives économiques en Afrique 2020: Supplément au milieu de la COVID-19. <https://www.afdb.org/en/documents/african-economic-outlook-2020-supplement> (Visité le 11 Septembre 2020). Pg. 73.
- 28 Banque mondiale (2019). Offre de terres urbaines et logement abordable en Éthiopie: rapport détaillé sur le logement. Pgs. 12-13.
- 29 Alemayehu, A. (2019). Pourquoi les Éthiopiens devraient-ils se soucier de l'urbanisation, des emplois, des infrastructures, des terres formelles et du logement 27 mars 2019. Blogs de la Banque mondiale. <https://blogs.worldbank.org/african/why-should-ethiopians-care-about-urbanization-jobs-infrastructure-and-formal-land-and-housing#:~:text=According%20to%20the%202015%20Ethiopia,in%20urban%20areas%20by%202028> (Visité le 11 Septembre 2020).
- 30 Lakew, T.B. and Azadi, H. (2020). L'inclusion financière en Éthiopie: est-elle sur la bonne voie? Revue internationale d'études financières, 8(28). Pg. 6.
- 31 Franklin, S. (2019). La demande de logements du gouvernement: preuves de loteries pour 200 000 maisons en Éthiopie. <https://urbanisation.econ.ox.ac.uk/materials/papers/160/franklinjimp.pdf> (Visité le 11 Septembre 2020). Pg. 8.
- 32 Abiye, Y. (2019). Le gouvernement révisé le prix de vente des maisons en copropriété. 9 février 2019. The Reporter. <https://www.thereporterethiopia.com/article/govt-revises-selling-price-condominium-houses> (Visité le 10 Septembre 2020).
- 33 Franklin, S. (2019). La demande de logements du gouvernement: preuves de loteries pour 200 000 maisons en Éthiopie. <https://urbanisation.econ.ox.ac.uk/materials/papers/160/franklinjimp.pdf> (Visité le 10 Septembre 2020). Pg. 10.
- 34 Franklin, S. (2019). La demande de logements du gouvernement: preuves de loteries pour 200 000 maisons en Éthiopie. <https://urbanisation.econ.ox.ac.uk/materials/papers/160/franklinjimp.pdf> (Visité le 10 Septembre 2020). Pg. 2.
- 35 Amnesty International (2020). Éthiopie: Les expulsions forcées à Addis-Abeba rendent les travailleurs sans emploi sans domicile au milieu du COVID-19. 29 avril 2020. <https://www.amnesty.org/en/latest/news/2020/04/ethiopia-forced-evictions-in-addis-ababa-render-jobless-workers-homeless-amid-covid-19/> (Visité le 11 Septembre 2020).
- 36 Kahsay, D. (2020). Éthiopie: les banques hypothécaires peuvent-elles aider à répondre à la demande croissante de logements en Éthiopie? 25 juillet 2020. All Africa. <https://allafrica.com/stories/202007250109.html> (Visité le 10 Septembre 2020).
- 37 Kahsay, D. (2020). Éthiopie: les banques hypothécaires peuvent-elles aider à répondre à la demande croissante de logements en Éthiopie? 25 juillet 2020. All Africa. <https://allafrica.com/stories/202007250109.html> (Visité le 10 Septembre 2020).
- 38 Mulugeta, T. (2019). Éthiopie: la société de logement s'apprête à construire des appartements pour 2 milliards de br. 14 septembre 2019. All Africa. <https://allafrica.com/stories/201909180471.html> (Visité le 10 Septembre 2020).
- 39 Seyoum, A. (2020). Éthiopie: réglementation du secteur du logement. 1er février 2020. All Africa. <https://allafrica.com/stories/202002010038.html> (Visité le 11 Septembre 2020).
- 40 Capital Ethiopia (2020). Nouvelle facture en cours pour les promoteurs immobiliers. 27 janvier 2020. <https://www.capitalethiopia.com/featured/new-bill-in-process-for-real-estate-developers/#:~:text=A%20draft%20real%20estate%20development,assurances%20developers%20give%20for%20buyers.> (Visité le 11 Septembre 2020).
- 41 Mwangi, N. (2020). L'Éthiopie annonce une réduction de 50% du loyer en raison de la pandémie de COVID-19. 10 avril 2020. CGTN Africa. <https://africa.cgtn.com/2020/04/10/ethiopia-housing-corp-announces-50-cut-in-rent-due-to-covid-19-pandemic/> (Visité le 10 Septembre 2020).
- 42 Ejigu, A.G. and Haas, T. (2011). Modernisme contextuel et urbanisme durable en tant que nouvelles stratégies de logement. À la 23e Conférence du Réseau européen de recherche sur le logement, Toulouse, France 5-8 juillet 2011. ENHR.
- 43 Tigabu, L. (2014). La loi éthiopienne sur les baux fonciers urbains: sécurité foncière et droits de propriété. Journal de droit de l'Université Jimma, Vol. 6. Pg. 116.
- 44 Beaugé, F. (2013). Addis-Abeba est la vitrine du grand bond en avant économique de l'Éthiopie. 18 juin 2013. <https://www.theguardian.com/world/2013/jun/18/ethiopia-addis-ababa-middle-class> (Accessed 5 October 2019).