

Ghana

Auteurs: Prime Stat Consult (Kwadwo Ohene Sarfoh, Joseph Ayitio, Kwame Boye Frimpong, Kenneth Donkor-Hyiaman, Sheila Humphrey)



Vue d'ensemble

Près de 60 pour cent de la population du Ghana est urbanisée. Les enjeux qui touchent l'offre de logements sont multiples. Il s'agit notamment des litiges fonciers, du coût élevé des matières premières et des taux d'intérêt élevés sur les prêts hypothécaires, ce qui incite les promoteurs à se concentrer sur les segments moyen et haut de gamme du marché, qui offrent des rendements supérieurs.

Les estimations actuelles indiquent que le déficit de logements du pays s'élève à plus de 1,7 million de logements. Pour remédier à cette situation, le gouvernement du Ghana (GoG) a annoncé deux programmes dans le cadre de son initiative pour des logements décents et une vie meilleure. Il s'agit de l'initiative NHMS (National Housing and Mortgage Scheme) et de l'initiative REIT (Affordable Housing Real Estate Investment Trust), qui vise à combler le déficit de logement par des mécanismes axés sur la demande, tels que la baisse des taux d'intérêt hypothécaires, les systèmes de location avec option d'achat et les déductions de revenu pour la propriété des fonctionnaires et agents publics.¹

Outre l'objectif d'accroître l'offre de logements abordables sur le marché, les promoteurs immobiliers sont également encouragés par la réduction de l'impôt des sociétés sur le revenu provenant de la vente de propriétés résidentielles abordables à bas prix. Le taux d'imposition des sociétés, qui est de 25 %, devrait être ramené à 1 % au cours des cinq premières années de la mise en vente de maisons résidentielles abordables à faible coût.² Les réductions d'impôt sont un mécanisme de financement visant à rendre les loyers abordables et à encourager les promoteurs à réinvestir leurs profits dans la construction de logements plus abordables.

L'économie ghanéenne, quant à elle, a connu une baisse des taux de croissance du produit intérieur brut (PIB) réel de 8,1 % en 2017 à 6,3 % en 2018.³ Cependant, l'économie ghanéenne a connu un taux de croissance moyen du PIB de cinq pour cent au cours des cinq dernières années et demeure la deuxième économie d'Afrique de l'Ouest en termes de PIB par habitant.⁴ Le Fonds monétaire international (FMI) prévoit des taux de croissance allant jusqu'à 8,8 % de l'économie ghanéenne en 2019,⁵ qui devraient être portés par le secteur industriel.

En 2018, le secteur immobilier a contribué à hauteur de 2,2 % au taux de croissance du PIB, soit une augmentation de 0,8 %. À la fin du premier trimestre de 2019, la croissance de l'immobilier s'élevait à 9,1 %. Le secteur de la construction, cependant, a connu une légère baisse, passant de 8,6 % entre 2013 et 2017 à 7,1 % en 2018.⁶ En outre, la Banque du Ghana a entrepris d'importantes

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Accra, Kumasi, Sekondi-Takoradi, Tamale
Taux de change: 1 US \$ = [a] 1er juillet 2019	5.44 Ghanaian Cedi (GHS)
1 PPP\$ = [b]	2.13 Ghanaian Cedi (GHS)
Inflation 2018 [c] Inflation 2019 [c]	9.8 n/a
Population [b]	29 767 108
Taux de croissance de la population [b] Taux d'urbanisation [b]	2.2% 3.4%
Pourcentage de la population totale se situant en dessous du seuil de pauvreté national (2017) [d]	48.4%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [d]	2.4%
Proportion de la population adulte qui a formellement emprunté (2017) [b]	10.2%
PIB (\$ US courants) (2018) [b]	US\$65 556 million
Taux de croissance du PIB annuel [b]	6.30%
PIB par habitant (\$ US courants) (2018) [b]	US\$2 202
Coefficient de Gini (2017) [b]	43.5
Classement mondial de l'IDH (2017)[d] Note de l'indice de DH du pays (2017) [d]	140 0.592
Taux d'intérêt prêteur (2017) [b]	n/a
Rendement des obligations du gouvernement à 2 ans	n/a
Nombre d'hypothèques en cours	n/a
Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD) [f]	US\$747.3 million
Nombre de créanciers hypothécaires [g] Taux hypothécaire en vigueur [f]	8 34.1%
Durée moyenne de l'hypothèque en années [h] Le premier versement [h]	15 20%
Ratio des hypothèques sur le PIB	1.14%
Quelle est la forme du registre des titres fonciers? [e]	Paper
Nombre total de propriétés résidentielles avec un titre de propriété [i]	71 167
Nombre de maisons achevées [j]	35 000
Nombre de promoteurs/contractants privés formels [k]	193
Nombre d'agents immobiliers formels	76
Coût standard d'un sac de ciment de 50 kg [g]	33 GHS (US\$6.00)
Prix de la maison la moins chère nouvellement construite par un développeur officiel ou un entrepreneur dans une zone urbaine (unités en monnaie locale) [l]	108 704 GHS
Taille de la maison la moins chère nouvellement construite par un promoteur ou un entrepreneur officiel dans une région urbaine [l]	55m ²
Prix moyen de location de cette unité dans une région urbaine (unités en devise locale) [g]	33 GHS
Nombre d'encours de microcrédit	n/a
Nombre de fournisseurs de microfinance [f]	566
Nombre d'encours de prêts à la construction de logements	n/a
Nombre de fournisseurs de financement de la construction [f]	23
Classement « Facilité de faire des affaires » de la Banque mondiale [e]	114
Nombre de procédures pour enregistrer une propriété [e]	6
Délai (en jours) entre l'application à l'achèvement des unités résidentielles dans la principale ville urbaine [i]	170

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):

Ghana Home Loans

[a] Coinmill	[g] Meqasa.com
[b] World Bank World Development Indicators	[h] Ghana Home Loans
[c] IMF World Economic Outlook Database	[i] Lands Commission Ghana
[d] UNDP: Human Development Reports	[j] Ghana Statistical Service
[e] World Bank Doing Business 2018	[k] Ghana Real Estate Developers Association
[f] Bank of Ghana	[l] Damax Construction Co. Ltd

réformes pour rétablir la confiance dans le secteur bancaire. Les réformes comprenaient la recapitalisation universelle de toutes les exigences minimales de fonds propres des banques à 400 millions GHS (73 529 412 USD) au 31 décembre 2018. Dans le cadre de ces réformes, l'une des premières institutions hypothécaires du Ghana, GHL Bank (anciennement Ghana Home Loans) fusionne avec la First National Bank (FNB) d'Afrique du Sud⁷ après que GHL n'ait pas réussi à mettre en oeuvre les réformes du secteur financier de la banque centrale.

En avril 2019, le Ghana a mené à bien le programme de la Facilité de crédit élargie du FMI et s'en est retiré. Cette sortie intervient après quatre années de correction des déséquilibres macroéconomiques du Ghana. Cette sortie témoigne de la discipline dont fait preuve le Ghana dans la mise en oeuvre des réformes visant à assurer la viabilité de la dette et la stabilité macroéconomique, ainsi que dans la réalisation des objectifs budgétaires qu'il s'est fixés en matière d'assainissement budgétaire.⁸ Au cours de l'année écoulée, les taux d'inflation sont restés à un seul chiffre, en partie grâce à l'adoption du cadre de ciblage de l'inflation du pays dirigé

par la Banque du Ghana. Dans le même temps, les taux d'intérêt débiteurs moyens ont diminué, passant de 29,25 % à 27,67 %.⁹ Le taux préférentiel a diminué de quatre points de pourcentage, passant de 20 % à 16 % au cours de la même période. La volatilité du cedi par rapport aux autres grandes devises continue de préoccuper les entreprises et les consommateurs, étant donné que la plupart des propriétés immobilières et des hypothèques sont cotées en dollars américains. Depuis le début de l'année, la dépréciation du cedi par rapport au dollar était d'environ 11 % au 22 août 2019.

Accès au financement

À la suite des réformes de la Banque du Ghana, 23 banques (sur 34) avec des licences de banque universelle, 25 sociétés d'épargne et de prêt (sur 48), et 137 institutions de microfinance (sur 566) sont restées. La Banque de la construction, créée en 2017, a également été affectée par les efforts de réforme de la banque centrale et s'est vu retirer sa licence d'exploitation. Comme son nom l'indique, la banque a été créée pour faciliter l'accès des entrepreneurs et des promoteurs au financement de la construction et aussi pour approfondir le marché hypothécaire local en offrant des prêts hypothécaires.

L'acteur dominant sur le marché hypothécaire est GHL Bank, qui représente environ 50 % de la part de marché actuelle. Quatre institutions de microfinance offrent une certaine forme de financement du logement,¹⁰ à savoir Republic Boafa, Global Access (aujourd'hui disparu), Sinapi Aba, et Opportunity International. Parmi les autres acteurs majeurs du marché hypothécaire ghanéen figurent HFC Bank (maintenant Republic Bank), Fidelity Bank, Cal Bank (Cal Mortgage) et Stanbic Bank.

L'un des principaux obstacles à la croissance du marché hypothécaire est le niveau élevé des taux d'intérêt, qui a fait augmenter le nombre de prêts non productifs (PNP). Par exemple, le ratio PNP est passé de 17,3 % en 2016 à 22,7 % en décembre 2017. Toutefois, les mesures de réforme du capital prises par la banque centrale ont permis de ramener ce chiffre à 18,2 % en décembre 2018. Cette baisse n'a pas été suffisante pour inciter les banques à offrir des produits de prêts hypothécaires.¹¹ Par exemple, des banques comme Access Bank, First Atlantic, National Investment Bank et United Bank for Africa ont cessé d'offrir des produits de prêts hypothécaires. En 2018, diverses institutions financières ont effectué 2 525 392 demandes de renseignements sur le crédit par l'intermédiaire des trois bureaux de crédit du pays, ce qui représente une hausse de 23 % par rapport à l'année précédente. Cette reprise reflète une confiance renouvelée dans le secteur bancaire ghanéen.

La titrisation du financement à long terme des banques, pour des durées de prêts hypothécaires allant jusqu'à 20 ans, a, jusqu'à présent, été largement limitée par le marché embryonnaire des capitaux du Ghana. Par conséquent, les banques commerciales existent en tant que prêteurs de portefeuille qui n'accordent des prêts hypothécaires que lorsqu'ils s'intègrent bien dans leurs portefeuilles de prêts ou lorsqu'ils ont accès au capital d'institutions internationales de financement du développement, notamment d'organismes multilatéraux tels que la Société financière internationale, la Banque mondiale. Les banques locales préfèrent offrir des prêts hypothécaires libellés en dollars américains, qui couvrent le risque de change lié aux entrées de capitaux. Cela biaise le marché hypothécaire en faveur des emprunteurs qui tirent leurs revenus en devises étrangères et qui sont plus susceptibles d'être des non-résidents ghanéens. L'inconvénient est que les Ghanéens résidents ne peuvent avoir accès qu'à des prêts hypothécaires dans la monnaie locale, dont les taux d'intérêt sont plus élevés. Par conséquent, les prêts hypothécaires demeurent inabordable pour de nombreux ménages à revenu faible et moyen, qui ont le plus besoin de financement.

Faisabilité financière

Les ménages urbains moyens consacrent plus de 80 % de leur revenu au service de leur dette hypothécaire, la faisabilité financière de leur logement¹² est donc une question clé au Ghana et l'un des grands thèmes du débat politique actuel. Le prix le plus bas pour une maison unifamiliale neuve de 55 m² avec une chambre à coucher, en 2019, était d'environ 108 800 GHS (20 000 USD). Deux options de paiement sont à la disposition des Ghanéens : la maison peut être achetée comptant en trois versements : un acompte de 40 % avant la construction, un autre de 40 % lorsque la construction atteint le niveau du toit et le paiement final à l'achèvement.^{13,14} La deuxième option est le financement hypothécaire lorsque les remboursements du prêt sont de 1 791,5 GHS par mois (329,32 USD) à un taux d'intérêt de 24 % sur 10 ans, en supposant un dépôt de 20 %. La différence entre l'autofinancement de l'achat et l'acquisition du financement auprès des banques est qu'une hypothèque coûtera 344 233,68 GHS (63 278,28 USD). Selon ces conditions hypothécaires, la maison serait abordable pour moins de cinq pour cent des résidents urbains qui gagnent plus de 48 000 GHS (8831,35 USD) par an.¹⁵

Accès aux données sur le financement du logement

Comparé à des pays de taille économique similaire, le Ghana est un pays pauvre en données sur le sous-secteur du financement du logement et qui a un besoin urgent de renforcement des capacités pour cet aspect. Les données sur le financement du logement ne sont pas rassemblées, analysées et communiquées par un seul organisme, y compris la banque centrale en tant que régulateur, ce qui limite l'accès aux informations requises. Bien que toutes les banques rendent compte chaque année de leurs résultats à la banque centrale, qui à son tour analyse les données et fournit des rapports annuels sur le secteur bancaire comportant des sections sur les thèmes des sous-secteurs, le sous-secteur du financement du logement ne reçoit pas ce traitement. Bien que certaines banques et institutions financières aient mis leurs données en ligne, ce n'est pas un effort concluant puisque d'autres ne divulguent pas leur portefeuille hypothécaire en raison de leur insignifiance ou des conditions privilégiées dont bénéficient les bénéficiaires.

Un certain nombre d'organisations (voir la liste des sites Web à la fin du profil) fournissent des données sur la quantité de logements, le nombre total de prêts hypothécaires, le nombre de promoteurs immobiliers, le prix des loyers, le prix d'achat des maisons, les politiques gouvernementales en matière de logement et les taux de prêt. Les données sont pour la plupart accessibles au public et en ligne. La Banque du Ghana n'a pas encore rationalisé la collecte de ces données sur le secteur. Toutefois, la banque s'est déclarée prête à améliorer la collecte des données relatives aux prêts hypothécaires. En outre, en raison de la faible documentation des transactions dans le secteur informel sur l'offre de logements, les données ne sont pas facilement disponibles pour une analyse complète du marché locatif. Enfin, l'absence d'organisations indépendantes de recherche et de la société civile et de groupes de réflexion sur les politiques axés sur le sous-secteur du financement du logement limite la disponibilité de données provenant de tiers.

Du côté de l'offre, les organisations factières des acteurs de l'industrie, telles que l'Association ghanéenne des banquiers, le Ghana Microfinance Institutions Network et la Ghana Real Estate Developers Association, fournissent peu ou pas de données sur le financement du logement.

Le gouvernement a créé le NHMS avec 1 milliard GHS (183 986 366 USD), qui offrira des prêts hypothécaires en monnaie locale subventionnés par le gouvernement pour mobiliser des capitaux privés afin de construire des logements abordables sur cinq ans. Les prêts hypothécaires NHMS s'adressent aux fonctionnaires et travailleurs publics admissibles qui ont été employés pendant au moins cinq ans et qui sont accessibles à partir de n'importe laquelle des trois banques participantes : GCB Bank Limited, Stanbic Bank et Republic Bank. Les taux hypothécaires offerts sont les plus bas du marché (12 % à la Stanbic Bank et 11,9 % à la Republic Bank) comparativement au taux minimal nominal de 24 % pour les prêts hypothécaires en devises ou en cedi.

Les REIT font partie du deuxième régime et servent de véhicule de location avec option d'achat pour rendre l'accession à la propriété plus accessible aux familles à faible revenu, en commençant par les travailleurs publics. En vertu de ce régime, les REIT achètent des immeubles neufs pour fournir des logements locatifs. Les loyers sont considérés comme des capitaux propres et aideront les nouveaux venus sur le marché immobilier à devenir propriétaires sans avoir à verser la mise de fonds de 20 %.

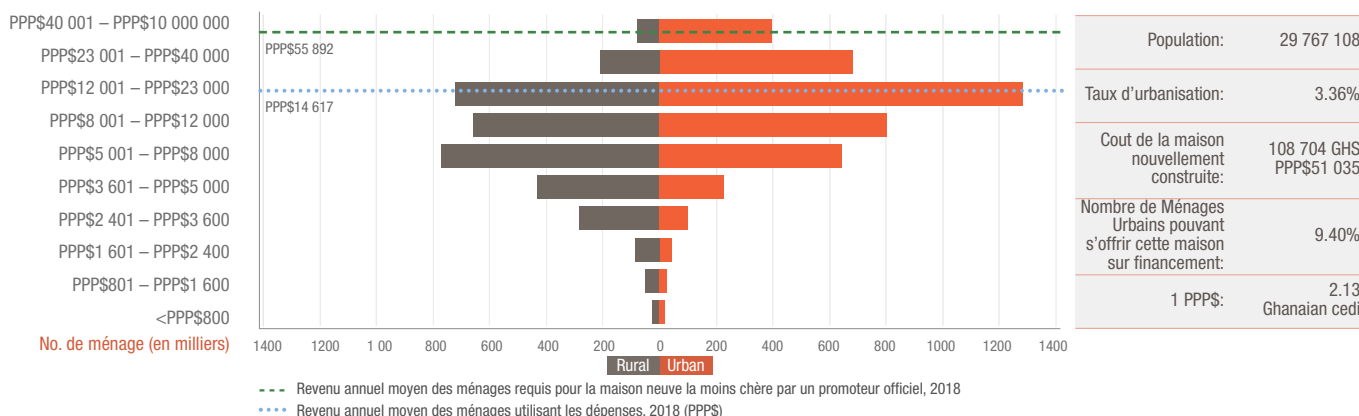
Offre de logements

En 2010, 5,8 millions d'unités de logement constituaient le parc total de logements dans les zones urbaines et rurales du Ghana.¹⁶ La demande de logements abordables est évaluée à 100 000 unités par année, tandis que l'offre est actuellement estimée à 35 % des besoins totaux.¹⁷

Le secteur immobilier ghanéen est dominé par des acteurs du marché informel qui occupent 90 % du marché. Les promoteurs immobiliers officiels, représentés par la Ghana Real Estate Developers Association (GREDA), fournissent environ 4 500 logements¹⁸ par an. Ces promoteurs se concentrent principalement sur les segments moyen et haut de gamme du marché. En 2011, le Profil du logement au Ghana d'ONU-Habitat¹⁹ estime que le coût de la maison la moins chère nouvellement construite au Ghana ne devrait pas dépasser 97 920 GHS (18 000 USD) étant donné les niveaux de revenu généralement faibles dans tout le pays. Cependant, la maison nouvellement construite la moins chère du marché formel est livrée par Damax Construction Limited et Blue Rose Limited, à 108 800 GHS (20 000 USD) et 136 000 GHS (25 000 USD) respectivement.

GHANA

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



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

Avec un déficit de logements de 1,7 million de logements et une production de 4 500 unités par les promoteurs immobiliers officiels, 90 % de l'offre totale de logements au Ghana est construite progressivement. Les unités de logement sont de base et souvent dotées d'une infrastructure de base inadéquate et de commodités limitées. La construction d'une maison peut prendre de cinq à 15 ans. Cette approche repose sur le fait que les propriétaires font appel à de petits entrepreneurs, artisans et commerçants pour les aider à construire leur maison. Cependant, la construction progressive entrave de plus en plus la vitesse à laquelle les maisons sont construites et livrées, ainsi que la qualité des maisons construites. La construction est financée par des fonds propres provenant de prêts personnels ou de l'épargne familiale. Toutefois, la construction progressive demeure efficace pour fournir des logements pratiques et abordables à la plupart des résidents urbains.

Le gouvernement joue un rôle important dans l'offre de logements aux extrémités inférieures du marché dans le cadre de l'initiative du Projet de logements abordables du gouvernement. Le gouvernement prévoit de construire 250 000 logements par an au cours des huit prochaines années dans le cadre de partenariats public-privé.²⁰ Dans l'énoncé budgétaire de 2019, le ministre des Travaux publics et du Logement a annoncé que 368 unités de logement avaient été achevées et que 320 autres unités étaient encore en construction pour les agences de sécurité.²¹ D'autres projets de construction de logements à Borteyman-Greater Accra, Asokore-Mampong et Kumasi ont été remis à la Sécurité sociale et à la Caisse nationale d'assurance (SSNIT) pour achèvement.²² Ces mesures reflètent l'engagement du gouvernement à fournir des logements dans toutes les régions du pays et à achever l'élaboration des projets de logement sous son administration.²³ En outre, le gouvernement a signé un accord avec le Bureau des Nations Unies pour les services d'appui aux projets (UNOPS) en septembre 2018 afin de garantir le financement d'un programme de logements abordables qui fournira 100 000 unités²⁴ au cours des cinq prochaines années pour un coût estimé à 27 175 926 590 GHS (5 milliards USD). L'accord mobilise les ressources de l'UNOPS auprès de partenaires financiers pour soutenir cette initiative. En outre, le GoG identifiera et attribuera les terres et aidera à créer un environnement favorable à l'investissement étranger direct.

Le Ghana est principalement un pays d'accession à la propriété où, en 2010, les logements occupés par leur propriétaire représentaient environ 42,7 %²⁵ de tout le parc immobilier.^{26,27} Récemment, cependant, l'accent a été mis davantage sur la fourniture de logements locatifs pour les ménages à revenu moyen et élevé. Des promoteurs privés tels que Devtraco, Trasacco, Regimanuel Estates, Clifton Homes et CPL Developers se sont déjà aventurés sur ce marché et maintenant, de plus en plus, sur le marché bas de gamme. Un rapport publié en 2017 par la société de promotion Cytonn Real Estate estime que pour les grandes zones urbaines comme Accra, Kumasi, Takoradi et Tamale, la²⁸ demande de logements locatifs bas et moyens de gamme augmentera, en particulier pour les logements d'une ou deux chambres à coucher ou les maisons à trois ou quatre chambres.

La livraison est toutefois loin d'être satisfaisante, les promoteurs se concentrant sur les appartements haut de gamme et les propriétés individuelles. Cela s'explique par le fait que les marchés bas de gamme ont tendance à générer le moins de rendements pour les investisseurs, soit 12,9 % en moyenne, comparativement à 15,5 % pour les propriétés de moyenne et haut de gamme. En 2017, le loyer par mètre carré pour les appartements haut, moyen et bas de gamme était

respectivement de 96,83 GHS (17,82 USD), 104,99 GHS (19,32 USD) et 14,69 GHS (2,7 USD), tandis que celui des propriétés individuelles était de 59,30 GHS (10,91 USD), 53,86 GHS (9,91 USD) et 32,10 GHS (5,91 USD). Dans les trois segments de marché, les propriétaires facturent entre un et trois ans de loyer à l'avance,²⁹ par opposition au paiement anticipé de six mois de loyer prévu par la loi no 220 de 1963 sur les loyers.

Les contraintes qui pèsent sur l'offre de logements sont multiples³⁰ et comprennent une mauvaise planification urbaine et le fait que les autorités locales n'assurent pas la viabilisation des terrains, laissant aux promoteurs le soin de viabiliser les terrains qu'ils ajoutent ensuite aux coûts du prix d'achat. Une autre contrainte majeure est l'inefficacité du traitement de l'enregistrement des titres.³¹ Toutefois, Ghana Enterprise Land Information s'efforce actuellement de rationaliser le processus d'enregistrement des titres fonciers, qui prend actuellement trois ans, pour le faire passer à 30 jours. En outre, la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) de 5 % sur les transactions immobilières a été supprimée en 2017 pour stimuler l'offre de logements. La TVA sur les matières premières importées a été conservée en dépit des appels lancés par les promoteurs pour qu'ils suppriment ces taxes.³²

Marchés immobiliers

Le marché immobilier ghanéen attire de plus en plus l'attention des investisseurs locaux et internationaux. En 2017, M. Cytonn a indiqué que le secteur immobilier ghanéen demeure une classe d'actifs recherchée en raison d'un rendement supérieur de 18 %, ce qui est supérieur au rendement de 15 % des bons du Trésor à un an. Le marché immobilier d'Accra a enregistré un rendement total de 14,7 % en 2017/2018.³³

Les prix de l'immobilier s'apprécient en moyenne de 6,9 % par an, ce qui exerce des pressions sur la faisabilité financière à la propriété. Le financement de la construction reste limité, les taux d'intérêt débiteurs élevés atteignant en moyenne 27,7 % en juillet 2019, contre 27,5 % un an auparavant.³⁴ Il s'agit d'un défi à la fois pour la promotion et l'achat de biens immobiliers, car cela limite la faisabilité financière. Les coûts de construction représentent 59,8 % du coût total de production d'une maison neuve,³⁵ principalement en raison des droits d'importation élevés, puisque 80 % des matériaux de construction sont importés.³⁶

Politiques et réglementation

Le ministère des Travaux publics et du Logement et le ministère des Terres et des forêts se partagent la tâche d'élaborer la politique du logement et de la terre et de réglementer le marché, respectivement. Le principal instrument opérationnel de la politique du logement est la Politique nationale du logement de 2015, qui vise à « créer un environnement favorable à la fourniture de logements » pour les ménages à faible revenu et à revenu intermédiaire.³⁷ Cette politique fait suite à des efforts législatifs et institutionnels de longue date visant à éliminer les contraintes sur le marché du logement et à soutenir les investissements privés dans le logement abordable et le financement du logement abordable. Le nouveau Code du bâtiment du Ghana, lancé en 2018, réglemente l'industrie du bâtiment et de la construction. Il énonce les exigences et les recommandations en matière de normes d'efficacité énergétique pour les bâtiments résidentiels et non résidentiels et couvre les pratiques de planification, de gestion et de construction.

Le financement du logement est régi par la loi no 770 de 2008 sur le financement hypothécaire résidentiel. L'une des principales caractéristiques de la Loi est d'améliorer le droit des créanciers à la protection et d'offrir des processus de foreclosure efficaces en cas de défaut de paiement. Malgré ces améliorations, l'application de la loi s'est révélée difficile, ce qui a amené GREDA à demander une révision.^{38,39} Un fonds national de logement et d'hypothèques d'un milliard de GHS (183 986 367 USD) a également été créé récemment pour servir d'entité à vocation spéciale⁴⁰ afin de mobiliser des investissements privés dans les secteurs du logement et de la construction et d'acheminer des capitaux à long terme vers le secteur du logement. Les capitaux privés proviendront des fonds de pension, des bons de logement, des subventions, des compagnies d'assurance et de la réserve primaire de la banque centrale. Le Fonds national du logement et des hypothèques devrait contribuer à subventionner le coût de la construction de logements et à restructurer les prêts hypothécaires de sorte que les obligations de paiement mensuel soient plus abordables.

La loi no 776 de 2007 sur les dossiers de crédit a permis la création de trois bureaux de crédit, à savoir XDS Data Credit Referencing Bureau, Hudson Price Credit Bureau et Dun and Bradstreet Credit Bureau Limited. Cela permettra d'améliorer l'évaluation du crédit, l'affectation du crédit et la production de rapports. Malgré des estimations suggérant que des millions de Ghanéens ont une cote de crédit, la couverture du système de référencement du crédit est limitée à environ 10 pour cent des Ghanéens.⁴¹ En outre, les institutions financières non bancaires (IFNB) soutiennent le fonctionnement des IFNB telles que les sociétés de construction.⁴² Le projet d'administration des biens fonciers (LAP) a été lancé en 2003 pour traduire la politique foncière nationale de 1999 en actions concrètes⁴³ par des réformes politiques, juridiques et institutionnelles. Le projet vise à accroître l'étendue des titres fonciers, à faciliter la création de services d'enregistrement communautaires gérés par les autorités traditionnelles, à minimiser les litiges frontaliers et à harmoniser les lois foncières légales et coutumières.⁴⁴ Trois lois ont été promulguées dans le cadre de ce projet. La loi no 925 de 2016 sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme a été adoptée pour rationaliser les processus d'aménagement du territoire local. La loi no 936 de 2016 sur la gouvernance locale a été adoptée pour garantir l'efficacité de l'administration locale et accélérer le processus d'obtention des permis de construire. Enfin, le projet de loi foncier de 2017, approuvé par le Cabinet en 2018, vise à assurer une administration et une gestion foncière durables et un régime foncier efficace. On s'attend donc à ce qu'un système amélioré d'administration foncière réduise le coût global, le nombre de procédures, la souscription d'hypothèques ainsi que le temps et le coût de l'enregistrement d'une propriété.

Les opportunités

Il est clair que le GoG exerce sa volonté politique de promouvoir une série d'interventions pour le marché du logement et du crédit hypothécaire, ce qui accroît l'intérêt du secteur privé. Il existe cependant toute une chaîne de valeur d'interventions qui nécessitent encore de l'attention. La fourniture de terrains viabilisés et l'amélioration du système d'administration des terres sont essentielles. L'inversion du délai d'exécution (47 jours en 2019⁴⁵ mais 36 mois en 2008⁴⁶)

pour l'enregistrement des titres de propriété est prometteuse, mais cet effort nécessite encore l'engagement des projets de sites et de services soutenus par le gouvernement pour soutenir les logements supplémentaires et la modernisation, ainsi que les grands ensembles immobiliers. D'autres interventions politiques telles que le NHMS visent à mobiliser des capitaux du secteur privé, à soutenir l'esprit d'entreprise et à faciliter les partenariats public-privé. L'inauguration du Comité national du logement, composé de 16 membres, chargé d'élaborer d'autres lignes directrices pour la mise en oeuvre du NHMS est encourageante.

Alors que le marché de l'immobilier résidentiel ghanéen haut de gamme continue de connaître une croissance, les segments moyen et bas du marché restent largement inexploités. Récemment, le président a confié à GREDA le mandat de développer au moins 20 000 unités de logements abordables, annuellement, pour combler le déficit de logements. De même, le ministre des Travaux publics et du Logement a fait allusion à la volonté du gouvernement de supprimer les taxes élevées sur les matériaux de construction importés et de développer des réserves foncières.⁴⁷ Par exemple, un incitatif consistant à réduire l'impôt des sociétés de 25 % à 1 % sur les ensembles de logements abordables approuvés est en cours de dépôt. L'initiative NHMS de 1 milliard GHS (183 986 367 USD) visant à stimuler le marché local du financement hypothécaire et du financement de la construction devrait permettre aux ménages d'accéder à un financement du logement abordable afin qu'ils puissent gravir les échelons du logement. La Securities and Exchange Commission a récemment publié des lignes directrices à l'intention des FPI⁴⁸ pour réglementer la formation et le fonctionnement des FPI. L'adoption de la réglementation élargirait l'éventail des possibilités d'investissement pour les investisseurs en tant que fonds de placement immobilier pour les inscrire à la cote de la bourse du Ghana. Actuellement, le FPI de Republic Bank REIT est le seul FPI autorisé au Ghana. Ce FPI a joué un rôle central dans le financement de ses activités de prêt hypothécaire. Un autre projet clé est le partenariat du GoG avec l'UNOPS pour la construction de 100 000 nouveaux logements abordables d'ici 2022. En raison de l'augmentation prévue de la demande de logements abordables dans les segments moyen et inférieur du marché, les investissements dans les secteurs de l'immobilier et de la construction devraient augmenter.

Sites Web

Bank of Ghana <https://ghanacompare.com/>
 Ghana Home Loans <https://www.ghlbank.com/>
 Ghana Investment Promotion Centre <https://www.gipcghana.com/>
 Ghana Real Estate Developers Association <https://www.gredaghana.org/>
 Ghana Statistical Service (GSS) <http://www.statsghana.gov.gh/>
 Government of Ghana <https://www.mofep.gov.gh/>

Meqasa <https://meqasa.com>
 Ministry of Finance and Economic Planning <https://www.mofep.gov.gh/>
 Ministry of Water Resources, Works and Housing <https://www.gredaghana.org/>
 Ministry of Works and Housing <http://www.ghana.gov.gh/>
 State Housing Corporation <http://www.statehousing.gov.gh/>

¹ Ministry of Finance and Economic Planning (2018). Le discours du budget du gouvernement du Ghana pour l'exercice financier 2019, p. 98

² Ghana Investment Promotion Centre (2019). Ghana incentives inventory, p. 17.

³ World Bank (2019). World Bank national accounts data and OECD national accounts data files.

⁴ Ibid.

⁵ The International Monetary Fund (2019). At a glance, Ghana.

⁶ GSS Newsletter (2019). Quarterly Gross Domestic Product (QGDP) Fourth Quarter 2018, p. 2.

⁷ Ghana Home Loans (2019). Update on GHL Bank – First National Bank merger.

⁸ The International Monetary Fund (2019). Executive board completes the last review of extended credit facility for Ghana: Press Release No. 19/83.

⁹ Bank of Ghana (2019). Statistical bulletin for April, p. 10.

¹⁰ Bondinuba, F.K., Karley, D.N.K., Bitir, S.B. and Adjei-Twum, A. (2016). Assessing the role of housing microfinance in the low-income housing market in Ghana. *Journal of Poverty, Investment and Development*, 24 (2016).

¹¹ Bank of Ghana (2018). Banking Sector Report, January 2018 and Ghana Compares (2017). Why big banks in Ghana are fleeing the mortgage market.

¹² Le revenu mensuel moyen d'un ménage urbain était de 1744,17 GHS (320,90 USD) en 2014. See Ghana Statistical Service (GSS) (2014). Ghana Living Standards Survey Round 6, p. 150.

¹³ Damax Estates (2018). 1 Bedroom Detached – Small Plot Size [55ft x 60ft]. <https://damaxestatesgh.com/property/1-bedroom-detached-small-plot-size-55ft-x-60ft/> (Accessed 28 August 2019).

¹⁴ Ghana Statistical Service (GSS) (2014). Ghana Living Standards Survey Round 6 : Main Report, p. 150.

¹⁵ Ghana Statistical Services (2014). 2010 Population and housing census: Housing in Ghana, p. 26.

¹⁶ Ibid, p. 1.

¹⁷ Ibid, p. 14.

¹⁸ United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat) (2011). Ghana housing profile. Housing sector profile series. UN-Habitat, Nairobi, Kenya, p. 62.

¹⁹ Amankwa, S.E. (2019). Ministry of works and housing meet the press : Le gouvernement établira un fonds national de logement et de prêts hypothécaires.

²⁰ Les organismes de sécurité comprennent l'armée, la marine et la police ghanéennes.

²¹ Le SSNIT est l'organisme gouvernemental responsable de l'administration du régime national de retraite. Le SSNIT a investi dans la production de logements depuis les années 1970 et a été le plus grand promoteur du pays dans les années 1980, construisant en moyenne 400 logements locatifs par an. Cette baisse de plus de 50 % s'explique en partie par la politique du gouvernement de se retirer de la production directe de logements en raison des difficultés d'exploitation, notamment le coût élevé de la production, combiné à la faiblesse des prix des logements, des loyers et du non-recouvrement des investissements en capital.

²² Ministry of Works and Housing (2019). 2019 Meet-the-press highlights.

²³ Ministry of Works and Housing (2019). 2019 Meet-the-press highlights.

²⁴ UNOPS (2018). Landmark affordable housing for Ghana launched on the sidelines of the UN General Assembly (September 2018).

²⁵ Ghana Statistical Service (2014). 2010 Population and housing census report: Housing in Ghana, p. 39.

²⁶ Les autres formes d'occupation du logement, y compris la location et la gratuité du loyer, représentent respectivement 31,1 % et 20,8 % de l'ensemble des logements. See Government of Ghana National Housing Policy (2015), p. 7.

²⁷ Cyton Real Estate (2017). Accra Real Estate Investment : A golden investment opportunity, p. 72.

²⁸ B&FT Online (2018). Landlords to charge maximum of one-year rent advance.

²⁹ Owusu-Ansah, A., Soyeh, K. and Asabere, P. (2019). Developer constraints on housing supply in urban Ghana. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 12 No. 1, Pgs. 59-73.

³⁰ The World Bank Group (2019). Doing Business Survey 2019: Training for Reform – Economy Profile Ghana, p. 23.

³¹ Government of Ghana (GoG) (2018). The budget statement and economic policy of the Government of Ghana for the 2018 Financial Year, p. 136.

³² Cytonn Real Estate (2017). Accra real estate investment: A golden investment opportunity, p. 72.

³³ Bank of Ghana (2019). Monetary policy report – July 2019, p. 15.

³⁴ Centre for Affordable Housing Finance (2017). Housing finance in Africa: 2017 Yearbook, p. 16.

³⁵ Cytonn Real Estate (2017). Accra Real Estate Investment : A golden investment opportunity, p. 30.

³⁶ Ministry of Water Resources Works and Housing (2015). National housing policy Accra Ghana. Pg 7.

³⁷ Ashiadey, B.A. (2019). Review home mortgage finance act – GREDA.

³⁸ Ministry of Finance (2019). The 2019 mid-year fiscal policy review of the budget statement and economic policy and supplementary estimates, p. 37.

³⁹ Kusi, B.A., Agbloyor, E.K., Fiador, V.O. and Osei, K.A. (2016). Does information sharing promote or detract from bank returns: Evidence from Ghana. *African Development Review* 28(3), Pgs. 332-343.

⁴⁰ Adusei, M. (2016). Modelling the efficiency of universal banks in Ghana. *Quantitative Finance Letters*, 4(1), pp. 60-70.

⁴¹ Karikari, I.B. (2006). Ghana's land administration project and land information systems implementation: The issues. *International Federation of Surveyors Conference on February 2006*.

⁴² Jones-Casey, K. and Knox, A. (2011). Ghana's land administration at crossroads.

⁴³ The World Bank (2019). Doing Business 2019: Training for Reform – Economy Profile Ghana, p. 23.

⁴⁴ Ehwi, R.J. and Asante, L.A. (2016). Ex-post analysis of land title registration in Ghana since 2008 merger : Accra lands commission in perspective. *Sage Open*, 6(2).

⁴⁵ Yeboah Obed A. (2018). The dying 'affordable housing' dream. 2 November 2018. *The Business & Financial Times Online*.

⁴⁶ Securities and Exchange Commission (2019). Securities Industry (REITs) Guidelines 2019. SEC/GU/001/01/2019.