

# Kenya

Auteur: Beatrice Wacuka Mwangi



## Vue d'ensemble

Le Kenya est généralement considéré comme le centre névralgique économique, commercial, financier et logistique de l'Afrique de l'Est. Sa position stratégique en tant que tremplin vers les marchés de l'Afrique orientale et centrale a constitué son principal argument de vente auprès des investisseurs qui l'ont choisie comme centre de leurs opérations régionales. Le contexte commercial kenyan est accueillant pour les investisseurs, comme en témoignent l'entrée et l'expansion continues des entreprises multinationales dans le pays. En conséquence, une croissance de la demande de produits immobiliers a pu être observée. En effet, le secteur du logement est un des secteurs les plus dynamiques, l'accent étant mis principalement sur le logement abordable destiné aux personnes à faible et moyen revenu.

En 2019, la population du Kenya est estimée à 52,6 millions d'habitants,<sup>1</sup> dont 26,6 % résident en milieu urbain. Par rapport à la moyenne mondiale de 1,2 %, le Kenya a un taux de croissance démographique annuel relativement élevé de 2,5 %.<sup>2</sup> Le taux d'urbanisation du pays de 4,3 %, principalement dû à l'exode rural, est relativement supérieur au taux d'urbanisation annuel moyen mondial qui était de 2 % en 2017 et à celui de l'Afrique subsaharienne qui est de 4,1 %. Il en résulte une augmentation générale de la pression sur les commodités et les services, y compris l'eau, l'électricité, les réseaux d'assainissement, les transports, la terre et le logement dans les zones urbaines.

L'augmentation de la demande de logements s'est traduite par une pression à la hausse sur les prix des terrains, des maisons et des loyers, rendant les habitations inabordables pour la majorité de la population kenyane. Par conséquent, environ 61 % de la population urbaine du Kenya vit dans des bidonvilles et des quartiers de squatteurs, souvent caractérisés par une mauvaise qualité structurelle, une surpopulation, un manque de sécurité et un accès inadéquat à l'eau potable et aux installations sanitaires.

L'économie kenyane a enregistré une croissance moyenne de 5,6 % du produit intérieur brut (PIB) au cours des cinq dernières années et de 6,3 % en 2018. Cette hausse est attribuable à l'augmentation de la production agricole, à l'accélération des activités manufacturières, à l'évolution soutenue des transports et au dynamisme du secteur des services, associés à un environnement micro-économique relativement stable en 2018, après la fin d'une saison politique difficile en 2017.<sup>3</sup>

Dans le pays, le taux d'inflation annuel moyen a légèrement augmenté, passant de 4 % en août 2018 à 5 % en août 2019, en raison de l'effet de base et de la hausse de l'indice de transport.<sup>4</sup> Le plafonnement des taux de prêt a été maintenu à un

## CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Nairobi, Mombasa
Taux de change: 1 US \$ = [a] 1er juillet 2019 1 PPP\$ = [b]	102.72 Kenyan Shilling KES 50.06 Kenyan Shilling KES
Inflation 2018 [c]   Inflation 2019 [c]	4.7   4.4
Population [b]	51 393 010
Taux de croissance de la population [b]   Taux d'urbanisation [b]	2.3%   4.0%
Pourcentage de la population totale se situant en dessous du seuil de pauvreté national (2017) [d]	69.3%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [d]	11.5%
Proportion de la population adulte qui a formellement emprunté (2017) [b]	16.8%
PIB (\$ US courants) (2018) [b]	US\$87 908 million
Taux de croissance du PIB annuel [b]	6.3%
PIB par habitant (\$ US courants) (2018) [b]	US\$1 711
Coefficient de Gini (2017) [b]	48.50
Classement mondial de l'IDH (2017)[d]   Note de l'indice de DH du pays (2017) [d]	142   0.59
Taux d'intérêt prêteur (2017) [b]	13.7%
Rendement des obligations du gouvernement à 2 ans	n/a
Nombre d'hypothèques en cours [f]	26 187
Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD)	US\$2 173 million
Nombre de créanciers hypothécaires [f]   Taux hypothécaire en vigueur [f]	31   12.4%
Durée moyenne de l'hypothèque en années [f]   Le premier versement [f]	12   10.0%
Ratio des hypothèques sur le PIB	2.5%
Quelle est la forme du registre des titres fonciers? [e]	Computer - Fully digital
Nombre total de propriétés résidentielles avec un titre de propriété [g]	4 060 000
Nombre de maisons achevées [h]	983
Nombre de promoteurs/contractants privés formels [i]	73
Nombre d'agents immobiliers formels [j]	435
Coût standard d'un sac de ciment de 50 kg	678 KES (US\$6.60)
Prix de la maison la moins chère nouvellement construite par un développeur officiel ou un entrepreneur dans une zone urbaine (unités en monnaie locale) [k]	4 000 000 KES
Taille de la maison la moins chère nouvellement construite par un promoteur ou un entrepreneur officiel dans une région urbaine	
Prix moyen de location de cette unité dans une région urbaine (unités en devise locale) [l]	23 000 KES
Nombre d'encours de microcrédit 2017 [f]	264 000
Nombre de fournisseurs de microfinance [f]	13
Nombre d'encours de prêts à la construction de logements [f]	26 959
Nombre de fournisseurs de financement de la construction [f]	50
Classement « Facilité de faire des affaires » de la Banque mondiale [e]	61
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 [m]	730

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):

Housing Finance Group

National Housing Corporation Kenya

[a] Coinmill	[h] Nairobi City Council
[b] World Bank World Development Indicators	[i] Kenya Property Developers Association
[c] IMF World Economic Outlook Database	[j] Kenya Estate Agents Board
[d] UNDP: Human Development Reports	[k] Tsavo Real Estate
[e] World Bank Doing Business 2018	[l] Property 24 Kenya
[f] Central Bank of Kenya	[m] Architectural Association of Kenya
[g] National Land Commission Kenya	

maximum de 4 % au-dessus du taux de la banque centrale (CBR), limitant ainsi le taux débiteur des banques commerciales à une moyenne de 13 à 13,5 %. Cette situation a continué d'entraîner des coûts de financement élevés et a paralysé le développement immobilier.

## Accès au financement

En dépit du plafonnement du taux d'intérêt, le secteur bancaire kenyan est resté résilient et stable. Il continue de progresser en termes d'inclusion et d'efficacité, soutenu par des réformes et des initiatives juridiques, réglementaires et de surveillance. En effet, la base d'actifs du secteur bancaire a augmenté de 8,1 %, passant de 3,95 billions de KES (38,5 milliards d'USD) en juin 2017 à 4,27 billions de KES (41,6 milliards d'USD) en juin 2018. Le ratio des liquidités s'est également accru, passant de 45 % en juin 2017 à 48,5 % en juin 2018. Enfin, les dépôts de base se sont renforcés pour atteindre 3,16 billions de KES (30,8 milliards d'USD) en juin 2018 contre 2,87 billions de KES (27,9 milliards d'USD) en juin 2017.<sup>5</sup>

En 2018, le CBR a été réduit à deux reprises : de 10 % à 9,5 % en mars, puis à 9 % en juillet. L'objectif était de réduire le coût des emprunts, d'accroître la masse monétaire et de stimuler l'activité économique. Les bons du Trésor à 91 jours sont passés de 8,1 % en décembre 2017 à 7,34 % en décembre 2018.<sup>6</sup>

Après la mise en oeuvre d'un plafonnement des taux d'intérêt en 2016, la croissance du crédit bancaire accordé au secteur privé s'est considérablement ralentie, les banques ayant resserré leurs normes de souscription. Malgré une moyenne très faible de 4,3 % en juin 2018 (comparée à une moyenne quinquennale pour 2013-2018 de 11,8 %), la moyenne de 2018 s'est améliorée par rapport à celle de 1,5 % en juin 2017. Cette hausse est attribuable à une croissance relativement forte du crédit dans les secteurs de la fabrication, du bâtiment et de la construction, et du commerce. En effet, les crédits alloués pour le bâtiment et la construction ont augmenté de 13,5 %. L'amélioration de la croissance du crédit au secteur privé reflète un optimisme accru quant aux perspectives de croissance de l'économie kenyane ainsi qu'un environnement commercial plus favorable.<sup>7</sup>

Les banques sont les principaux fournisseurs de crédits immobiliers. Sachant que 77,5 % de tous les prêts hypothécaires proviennent de six banques sur un total de 43 institutions bancaires dans le pays, la réticence des institutions financières à élargir leurs portefeuilles de prêts hypothécaires est évidente. De fait, les principaux obstacles à l'émission de prêts sont les suivants :

i) La non-concordance entre l'actif et le passif en matière de durée en raison de la nature à relativement long terme des prêts hypothécaires et de celle à court terme des dépôts bancaires ; ii) L'accès limité au financement des marchés financiers pour les prêts hypothécaires, engendrant une offre limitée de capitaux à long terme ; iii) Un cadre juridique et réglementaire complexe et des exigences de garanties rendant les crédits excessivement coûteux ; iv) Le manque d'information sur le risque de crédit, en particulier pour le secteur informel, alors que ce secteur représente 83,4 % de l'emploi total ; et v) L'inefficacité du processus d'enregistrement foncier des terrains et des biens immobiliers, qui nuit à la crédibilité des acheteurs dans le cadre de crédits immobiliers.

En décembre 2017, pour une population adulte d'environ 23 millions de personnes, seuls 26 187 prêts étaient actifs. Alors que le nombre de ces prêts s'est accru selon un taux de croissance annuel composé (TCAC) de 5,7 % depuis 2013, le TCAC de la moyenne des prêts hypothécaires au Kenya était plus élevé à 9,6 %, passant de 6,9 millions de KES (67 171 USD) en 2013 à 10,9 millions de KES (106 111 USD) en 2017,<sup>8</sup> excluant ainsi les propriétaires potentiels.

La valeur de l'encours des prêts hypothécaires est passée de 203,3 milliards de KES (2 milliards d'USD) en décembre 2015 à 219,9 milliards de KES (2,4 milliards d'USD) en décembre 2016, ayant donc subi une croissance de 8,1 %. Toutefois, à la suite de la loi sur le plafonnement des taux d'intérêt, les taux d'intérêt hypothécaires moyens ont chuté, atteignant 10,5 % à 18 %, contre 11,9 % à 23 % en 2015. Malgré son potentiel, le marché hypothécaire kenyan reste à la traîne, sa maturité étant entravé par différents facteurs dont : (i) le coût élevé des logements par rapport aux faibles revenus, (ii) les taux d'emprunt élevés, (iii) les difficultés d'enregistrement des titres de propriété, (iv) la standardisation peu développée des procédures de souscription, de documentation ou de service en matière de prêts, et (v) l'impossibilité d'accéder à un financement à long terme.

Les prêts non performants (PNP) bruts ont augmenté de 27,2 % pour atteindre 298,4 milliards de KES (2,9 milliards d'USD) en juin 2018 contre 234,6 milliards de KES (2,3 milliards d'USD) en juin 2017.<sup>9</sup> Cette hausse a été alimentée par (i) les retards de paiement des agences gouvernementales et du secteur privé, (ii) la stagnation des affaires pendant la période électorale prolongée, et (iii) la lenteur de l'essor des logements développés dans le secteur immobilier. En effet, l'immobilier a été l'un des secteurs où les PNP ont été les plus élevés en 2018, subissant une progression de 48 % en raison de la lenteur de la construction de logements et des retards dans le lotissement des terrains.<sup>10</sup>

Les Kenyans ont généralement accès à des prêts auprès des coopératives d'épargne et de crédit (Savings and Credit Cooperatives – SACCO), qui fournissent environ 90 % du financement total du logement au Kenya. Bien que leurs taux d'intérêt de 12 % demeurent peu élevés, ils restent fortement limités par la nature à court terme de leurs engagements liés aux dépôts et la courte durée des prêts, qui ne dépasse pas cinq ans.<sup>11</sup> Il en résulte un faible taux d'accès à la propriété (seuls 26,1 % des citoyens sont propriétaires des maisons dans lesquelles ils vivent), la principale contrainte étant l'accès aux instruments de financement.<sup>12</sup>

### Accès aux données sur le financement du logement

Les principales difficultés rencontrées dans la collecte de données sur le logement au Kenya sont les suivantes :

- L'absence de données actualisées signifie que les données disponibles ne sont probablement pas représentatives de la situation actuelle du marché ;
- Étant donné qu'il n'existe pas de mesure standard utilisée pour déterminer les prix de l'immobilier au Kenya, l'identification des prix du marché s'avère difficile. Cela signifie que le prix d'une propriété varie en fonction du propriétaire ; et
- Il n'existe pas de données centralisées sur les transactions immobilières et le secteur immobilier, tant dans la sphère privée que publique.

Les principales sources d'information sur le logement et le financement du logement au Kenya sont : la Banque centrale du Kenya, le KNBS, l'association kenyane des promoteurs privés (Kenya Private Developers Association), l'association kenyane des banques (Kenya Bankers Association), la NHC, les Nations Unies, la société kenyane de financement de l'habitat (Housing Finance Company of Kenya), Cyttonn Investments et la Banque mondiale.

### Accessibilité financière

Au Kenya, l'accessibilité financière au logement continue de constituer un défi majeur, étant donné le coût élevé actuel et l'indisponibilité du financement dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier. Le prix de vente maximum d'un logement abordable au Kenya se situe entre 0,8 million de KES (7 788 d'USD) et 3 millions de KES (29 204 d'USD) et cible les personnes bénéficiant d'un revenu mensuel inférieur ou égal à 49 999 KES (487 USD).<sup>13</sup>

Selon le bureau national des statistiques du Kenya, *Kenya National Bureau of Statistics* (KNBS), dans le secteur formel, 74,5 % de la population gagne 49 999 KES (487 USD) par mois ou moins. Par conséquent, en supposant une allocation maximum de 30 % du revenu brut d'un ménage au logement, le loyer mensuel d'un logement abordable devrait être de 15 000 KES (146 USD) ou moins. L'achat d'un logement abordable devrait, quant à lui, coûter 1,4 million de KES (13 629 USD), en supposant une hypothèque sur 20 ans, à un taux d'intérêt de 13,5 %, avec un apport de 10 %. Enfin, le prix d'une maison abordable pour un ménage dont le revenu est inférieur ou égal au revenu médian devrait être de 2,7 millions de KES (26 284 USD) ou moins. Ces chiffres sont conformes aux prix fixés par le gouvernement kenyan pour les logements abordables.<sup>14</sup>

Le prix moyen d'un appartement dans les villes périphériques où vivent plusieurs familles à revenu moyen inférieur est d'environ 7 676 KES (746 USD) par mètre carré en juin 2019 et le prix d'un logement de 40 mètres carrés comprenant une chambre à coucher est de 3,1 millions KES (30 178 USD), ce qui est inabordable pour la majorité de la population. Dans certains marchés comme celui de Thika, le prix moyen par mètre carré varie de 45 000 KES (438 USD) à 65 000 KES (633 USD) et le prix pour un logement identique serait donc situé entre 1,8 et 2,6 millions de KES (17 523 et 25 311 USD).<sup>15</sup> Toutefois, ces zones sont situées à plus de 30 kilomètres du centre-ville et les habitants risquent donc d'être confrontés à des frais de transport plus élevés.

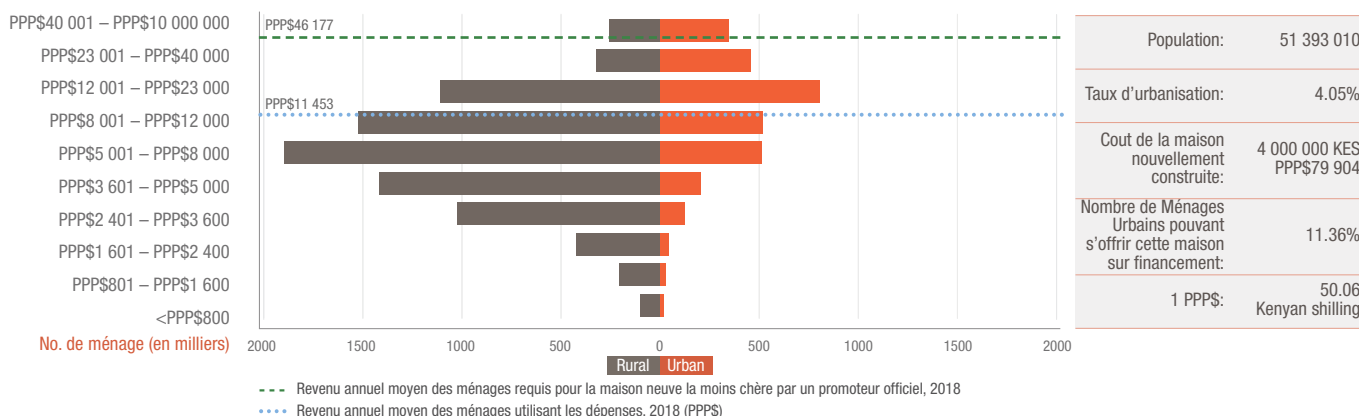
Le coût élevé du développement se répercutant sur les acheteurs finaux est l'un des facteurs contribuant au caractère inabordable des logements sur le marché. Toutefois, pour soutenir l'accès à la propriété, le gouvernement a introduit des mesures incitatives telles que l'exonération des droits de timbre pour les primo-accédants dans le cadre du programme de logement abordable, qui fait référence :

- Aux logements sociaux pour les personnes dont le revenu mensuel est compris entre 0 et 14 999 KES (0 et 146,01 USD) ;
- Aux logements à bas prix pour les personnes dont le revenu mensuel est compris entre 15 000 et 49 999 KES (146,02 et 486,7 USD) ; et
- Aux logements destinés à combler le manque hypothécaire pour les personnes dont le revenu mensuel est compris entre 50 000 et 100 000 KES (486,74 et 973,5 USD).<sup>16</sup>

D'autres mesures incitatives comprennent un allègement du taux d'imposition des sociétés de 15 % pour les promoteurs fournissant au moins 100 logements à bas prix par année et un allègement fiscal de 15 % jusqu'à concurrence de 108 000 KES (1 051 USD) par an pour les primo-accédants en vertu de l'article sur l'allègement du logement abordable de la loi sur la fiscalité des revenus (*Income Tax Act*) de 2018.<sup>17</sup>

## KENYA

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



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

### Offre de logements

La production de logement s'élève à 50 000 unités par an, bien en deçà de la demande annuelle de 200 000 habitations, ce qui se traduit par un déficit de plus de deux millions de logements, sachant que près de 61 % des ménages urbains vivent dans des bidonvilles.<sup>18</sup> Ce manque est alimenté par des contraintes fondamentales, tant du côté de l'offre que de la demande : l'insuffisance de l'offre de crédit, le coût élevé du financement et la faible participation due au faible pouvoir d'achat des Kenyans. Néanmoins, le secteur du logement a enregistré une augmentation de 3,4 % du nombre de bâtiments résidentiels et non résidentiels privés achevés dans la municipalité de Nairobi, soit 12 304 en 2018 contre 11 902 en 2017.

Environ 83 % de l'offre immobilière actuelle est destinée aux segments à revenu élevé et à revenu moyen supérieur, contre seulement 15 % pour les revenus moyens inférieurs et 2 % pour les ménages à faibles revenus.<sup>19</sup> Ceci est dû aux promoteurs qui recherchent des rendements plus élevés grâce aux développements haut de gamme qui ciblent les acheteurs à valeur nette élevée. En conséquence, la demande est inefficace, car l'offre dans les zones haut de gamme dépasse la demande et les taux d'occupation sont donc en baisse. Dans le même temps, l'offre dans les segments moyen et inférieur du marché est restée faible malgré une demande croissante. On observe donc un déficit croissant de logements, dont on estime qu'il augmentera de 150 000 unités par an.

Pour combler ce déficit, le gouvernement a fait des progrès, comme en témoigne l'allocation pour le logement dans le budget national de 2019-2020, qui a augmenté de 61,5 %, soit 10,5 milliards de KES (102,2 millions d'USD), contre 6,5 milliards de KES (63,3 millions d'USD) dans le budget 2018-2019. De plus, l'initiative pour le logement abordable, lancée en 2017 en tant qu'un des quatre piliers du plan « Big Four Agenda » du gouvernement kenyan, a continué de prendre de l'ampleur grâce à une participation des secteurs privé et public, comme le lancement de divers projets de logement abordable entre 2018 et 2019 le prouve.<sup>20</sup> Pour réaliser ces projets, les principales structures adoptées ont été des partenariats entre le gouvernement par le biais de partenariats public-privé, de partenariats entre promoteurs privés et de projets financés par l'État. Les projets de partenariat public-privé comprennent le projet New Ngara, toujours en cours, de 1 500 lots situés à Ngara à Nairobi et le projet Jevanje, en phase de planification, de 1 500 unités dans les Eastlands. Les projets privés de logements sociaux comprennent les 1 200 unités de Unity Homes dans la ville de Tatu, à Kiambu, et les 2 720 unités dans Edermann Property à Ngara, qui sont tous deux en construction, ainsi que le projet Mavoko de 8 888 unités par la Société coopérative de ONU-Habitat, qui est en phase d'avant-projet. Au cours de l'année 2019, l'union nationale des coopératives de logements (*National Union for Housing Cooperatives – NACHU*) a mené à bien plusieurs projets de logements progressifs et essentiels autour de Nairobi : le *Malaa Housing Project I* de 228 unités, le *Mloathi I Housing Project* offrant un total de 177 unités, le *Nyalenda Housing Project* composé de 40 logements de base et le *Kakamega Housing Project* de 23 unités.

### Marchés immobiliers

En 2019, le secteur immobilier a enregistré une baisse des activités de promotion immobilière attribuable à l'offre excédentaire de locaux dans les secteurs des bureaux commerciaux et du commerce de détail, ainsi qu'à la demande non satisfaite par l'offre dans le secteur résidentiel.

Ceci va de pair avec la diminution de la contribution du secteur de l'immobilier et de la construction au PIB de 13,5 % au premier trimestre de 2019, comparativement à 13,6 % au premier trimestre de 2018.<sup>21</sup>

Les activités du secteur résidentiel ont continué d'être stimulées par un profil démographique attractif associé à une croissance démographique et à un taux d'urbanisation relativement élevés, et par l'augmentation des revenus réels moyens des ménages de 3,2 % en 2018, contre 2,7 % en 2017.<sup>22</sup>

Au premier trimestre 2019, le secteur résidentiel a enregistré une baisse de 10,3 % de la valeur des approbations, qui est passée de 36,8 milliards de KES (358,2 millions d'USD) au premier trimestre de 2018 à 33 milliards de KES (321,3 millions d'USD), indiquant une baisse de l'activité de construction.<sup>23</sup> Les défis comprennent les coûts relativement élevés des terrains et du financement, les infrastructures inadéquates en termes de routes d'accès, ainsi que l'accès limité au financement autant pour les promoteurs que pour les acquéreurs.

### Politiques et législation

En 2017, le logement abordable a été inclus comme l'un des piliers de la croissance du gouvernement national dans le « Big Four Agenda » du président visant à promouvoir le développement économique à long terme. Ce plan était axé sur la construction de 500 000 unités pour les segments de la population à revenus faible et moyen d'ici 2022 afin de remédier à l'important déficit de logements.

À cet effet, plusieurs initiatives ont été menées, dont la plus récente est la création de la société de refinancement hypothécaire du Kenya, Kenya Mortgage Refinancing Company (KMRC), dont la fonction principale est d'améliorer l'accessibilité aux prêts hypothécaires en permettant l'octroi de prêts à long terme à des taux de marché attractifs grâce à la mise à disposition d'un financement à long terme abordable et à un accès au marché financier pour les principaux prêteurs hypothécaires, comme les banques et coopératives financières. Une autre initiative est la création d'un fonds national pour le développement du logement, le National Housing Development Fund (NHDF), créé en vertu de l'article 6 I de la loi de 2018 sur le logement (Housing Act) et contrôlé par la société nationale du logement, National Housing Corporation (NHC), comme prévu dans le chapitre I 17 de la loi sur le logement. Le NHDF comprend une taxe de 1,5 % sur les salaires de base des employés jusqu'à concurrence de 5 000 KES (48,7 USD), l'employeur devant lui aussi verser le même montant, qui sera versé au fonds. Essentiellement, on s'attend à ce que le fonds pour le logement comble l'écart en matière de logement abordable en : (i) réduisant les risques pour les promoteurs privés en garantissant la prise en charge de l'offre entrante dans le cadre de l'initiative de logements abordables, par la signature d'accords de prise en charge, (ii) permettant aux acheteurs finaux d'utiliser des solutions financières abordables telles que le plan d'achat par le locataire (*Tenant Purchase Scheme*), et (iii) permettant aux acheteurs bénéficiant d'un prêt hypothécaire et à ceux payant comptant d'économiser pour acheter un logement grâce au plan d'épargne logement abordable pour l'accession à la propriété (*Home Ownership Savings Plan*).

Toutefois, la taxe sur le logement a été suspendue par le tribunal à la suite de contestations émanant d'institutions telles que la fédération des employeurs du Kenya, Federation of Kenya Employers, et l'organisation centrale des syndicats, Central Organisation of Trade Unions, qui ont déposé une plainte pour tenter de faire cesser cette taxe.

Le gouvernement kenyan a réexaminé le cadre de partenariat public-privé pour permettre d'accélérer le processus d'approbation des projets de logement et d'adopter de nouvelles approches, comme les coentreprises et les échanges de terrains. Toutefois, les principales contraintes de cette stratégie sont l'incertitude quant au partage des recettes, la corruption et la bureaucratie. En outre, étant donné l'incertitude associée à la transition vers un nouveau gouvernement après la fin du mandat présidentiel, les promoteurs privés se sont montrés réticents à l'égard de projets de plus de cinq ans.

Malgré l'introduction d'une série d'interventions politiques et réglementaires dans le secteur du logement, l'indisponibilité du financement continue d'entraver le développement. Les tentatives infructueuses d'examen de la loi d'amendement sur les banques (*Bank Amendment Act*) de 2015, qui a introduit le plafonnement des taux d'intérêt à 4 % au-dessus du CBR de 9 %, continuent d'avoir un effet sur le secteur du logement en raison de la faible croissance du crédit du secteur privé et du resserrement des normes de souscription des créanciers.

### Perspectives

Le secteur résidentiel devrait continuer de croître grâce à l'amélioration du marché hypothécaire après le lancement de la KMRC et du NHDF ainsi qu'aux mesures incitatives du gouvernement en faveur de l'initiative du logement abordable. De nouvelles grandes avancées dans le développement des infrastructures, comme le système de transport en commun rapide par bus (*Bus Rapid Transit System*), l'amélioration prévue des réseaux d'égouts et d'eau dans des zones comme Ruiru et Kitengela, favoriseront un environnement plus propice à l'essor du secteur du logement.

Au premier semestre de 2019, le rendement total moyen des appartements était de 5,8 %, comparativement à 4,1 % pour les maisons individuelles. Les appartements ont également enregistré un taux d'adoption annuel plus élevé de 22,4 %, contre 19,7 % pour les maisons individuelles.<sup>24</sup> Ceci indique que les appartements présentent un marché plus vaste en raison de leur relative accessibilité financière pour les acheteurs, ce qui alimente également la croissance de leurs prix.

Le segment inférieur du milieu de gamme du secteur de l'habitation continuera d'afficher une demande en forte croissance de la part de la majorité des Kenyans cherchant à acquérir des logements abordables dans un contexte financier difficile.

### Sites Web

Kenya National Bureau of Statistics <http://statistics.knbs.or.ke/>  
 Central Bank of Kenya <https://www.centralbank.go.ke/>  
 Cytonn Investments <https://cytonn.com>  
 Kenya Law <https://kenyalaw.org/>

<sup>1</sup> Nations Unies (2019). World Population Prospects 2019. [https://population.un.org/wpp/Publications/Files/WPP2019\\_DataBooklet.pdf](https://population.un.org/wpp/Publications/Files/WPP2019_DataBooklet.pdf) (consulté le 24 septembre 2019). p. 16.

<sup>2</sup> Kenya National Bureau of Statistics (2015). Kenya Integrated Household Budget Survey (2015-2016). <http://statistics.knbs.or.ke/nada/index.php/catalog/88> (consulté le 24 septembre 2019).

<sup>3</sup> Kenya National Bureau of Statistics (2019). Economic Survey 2019. <https://www.knbs.or.ke/download/economic-survey-2019/> (consulté le 24 septembre 2019).

<sup>4</sup> Kenya National Bureau of Statistics (2019). Consumer Price Indices and Inflation August 2019. <https://www.knbs.or.ke/download/consumer-price-indices-and-inflation-rates-for-august-2019/> (consulté le 24 septembre 2019). p. 9, et 2.

<sup>5</sup> Central Bank of Kenya (2019). Bank Annual Report 2018. [https://www.centralbank.go.ke/uploads/cbk\\_annual\\_reports/665458124\\_Annual%20Report%202017%2018%20ow%20resolution.pdf](https://www.centralbank.go.ke/uploads/cbk_annual_reports/665458124_Annual%20Report%202017%2018%20ow%20resolution.pdf) (consulté le 25 septembre 2019).

<sup>6</sup> Kenya National Bureau of Statistics (2019). Economic Survey 2019. <https://www.knbs.or.ke/download/economic-survey-2019/> (consulté le 25 septembre 2019).

<sup>7</sup> Central Bank of Kenya (2019). Bank Annual Report 2018. [https://www.centralbank.go.ke/uploads/cbk\\_annual\\_reports/665458124\\_Annual%20Report%202017%2018%20ow%20resolution.pdf](https://www.centralbank.go.ke/uploads/cbk_annual_reports/665458124_Annual%20Report%202017%2018%20ow%20resolution.pdf) (consulté le 25 septembre 2019).

<sup>8</sup> Central Bank of Kenya (2018). Bank Supervision Annual Report 2017. [https://www.centralbank.go.ke/uploads/banking\\_sector\\_annual\\_reports/873911276\\_2017%20Annual%20Report.pdf](https://www.centralbank.go.ke/uploads/banking_sector_annual_reports/873911276_2017%20Annual%20Report.pdf) (consulté le 24 septembre 2019). p. 19.

<sup>9</sup> Central Bank of Kenya (2019). Bank Annual Report 2018. <https://www.centralbank.go.ke/AnnualReport/CBKAnnualReport2018.pdf> (consulté le 24 septembre 2019). p. 47.

<sup>10</sup> Central Bank of Kenya (2019). Bank Annual Report 2018. <https://www.centralbank.go.ke/AnnualReport/CBKAnnualReport2018.pdf> (consulté le 24 septembre 2019). p. 48.

<sup>11</sup> Banque mondiale (2019). Press Release 2019. <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2019/04/30/world-bank-approves-250-million-to-enhance-access-to-affordable-housing-finance-for-kenyans> (consulté le 25 septembre 2019).

<sup>12</sup> Kenya National Bureau of Statistics (2016). Kenya Integrated Household Budget Survey (2015-2016). <http://statistics.knbs.or.ke/nada/index.php/catalog/88> (consulté le 24 septembre 2019).

<sup>13</sup> Boma Yangu (2019). Affordable Housing Program Presentation 2019. [https://bomayangu.go.ke/downloads/Affordable\\_Housing\\_Program\\_Presentation\\_28062019.pdf](https://bomayangu.go.ke/downloads/Affordable_Housing_Program_Presentation_28062019.pdf) (consulté le 29 septembre 2019). p. 8 et 13.

<sup>14</sup> Boma Yangu (2019). Affordable Housing Program Presentation 2019. [https://bomayangu.go.ke/downloads/Affordable\\_Housing\\_Program\\_Presentation\\_28062019.pdf](https://bomayangu.go.ke/downloads/Affordable_Housing_Program_Presentation_28062019.pdf) (consulté le 29 septembre 2019). p. 13.

<sup>15</sup> Cytonn Investments (2019). Nairobi Metropolitan residential-report by Cytonn 2019. <https://cytonn.com/downloads/nma-residential-report> (consulté le 25 septembre 2019).

<sup>16</sup> Kenya Law (2018). The Housing Fund Regulations 2018. [http://kenyalaw.org/ki/leadadmin/pdfdownloads/LegalNotices/2018/LN238\\_2018.pdf](http://kenyalaw.org/ki/leadadmin/pdfdownloads/LegalNotices/2018/LN238_2018.pdf) (consulté le 24 septembre 2019).

<sup>17</sup> Kenya Revenue Authority (2019). Income Act Tax of 2018 (Cap.470) Section 30A. <https://www.kra.go.ke/images/publications/IncomeTaxAct2018.pdf> (consulté le 25 septembre 2019).

<sup>18</sup> Banque mondiale (2017). Kenya Needs 2 Million More Low-income Homes: Building them Would Boost Its Economic Growth. <https://www.worldbank.org/en/country/kenya/publication/kenya-needs-2-million-more-low-income-homes-building-them-would-boost-its-economic-growth> (consulté le 25 septembre 2019).

<sup>19</sup> Boma Yangu (2019). Affordable Housing Program Presentation 2019. [https://bomayangu.go.ke/downloads/Affordable\\_Housing\\_Program\\_Presentation\\_28062019.pdf](https://bomayangu.go.ke/downloads/Affordable_Housing_Program_Presentation_28062019.pdf) (consulté le 29 septembre 2019). p. 5.

<sup>20</sup> Discours de Son Excellence Hon. Uhuru Kenyatta, CGH, président et commandant en chef des forces de défense de la République du Kenya lors des célébrations de la Journée Jamhuri 2017 au Centre sportif international Moi de Kasarani le 12 décembre 2017. <http://www.president.go.ke/2017/12/12/speech-by-his-excellency-hon-uhuru-kenyatta-c-g-h-president-and-commander-in-chief-of-the-defence-forces-of-the-republic-of-kenya-during-the-2017-jamhuri-day-celebrations-at-the-moi-international/> (consulté le 25 septembre 2019).

<sup>21</sup> Bureau national kényan des statistiques (2019). Leading Economic Indicator (mars 2019). <https://www.knbs.or.ke/download/leading-economic-indicator-march-2019/> (consulté le 24 septembre 2019).

<sup>22</sup> Banque mondiale (2016). Republic of Kenya Urbanization Review 2016. <http://documents.worldbank.org/curated/en/639231468043512906/pdf/AUS8099-WP-P148360-PUBLIC-KE-Urbanization-ACS.pdf> (consulté le 24 septembre 2019).

<sup>23</sup> Kenya National Bureau of Statistics (2019). Leading Economic Indicator (mars 2019). <https://www.knbs.or.ke/download/leading-economic-indicator-march-2019/> (consulté le 24 septembre 2019).

<sup>24</sup> Cytonn Investments (2019). Real Estate Market Review (H1 2019). <https://cytonnreport.com/research/cytonn-h12019-markets#real-estate> (consulté le 24 septembre 2019).