

Ouganda

Auteur: Duncan Kayiira



Vue d'ensemble

L'Ouganda est un pays enclavé d'Afrique centrale orientale. Forte d'une population de plus d'un million d'habitants, sa capitale, Kampala, est le seul centre urbain du pays et borde le plus grand lac du continent, le lac Victoria. Les 44,3 millions¹ d'habitants du pays sont essentiellement ruraux, à 78 %, et l'économie dépend donc fortement du secteur agricole qui représente environ 25 %² du produit intérieur brut (PIB). Cependant, l'Ouganda présente l'un des taux d'urbanisation les plus élevés au monde, ce qui nécessite une planification et des investissements importants en matière d'infrastructures mais représente également de vastes perspectives concernant le marché du logement.

L'économie ougandaise a connu une croissance de 6,1 % au cours de l'exercice financier se terminant en juin 2019, contre 5,2 % pour celui de 2017-2018. Cette solide performance résulte en partie de la forte demande des ménages. En conséquence, les crédits du secteur privé ont augmenté de 13 % pour atteindre 15,09 billions d'UGX⁴ (14,08 milliards d'USD) en juin 2019, contre 13,4 billions d'UGX (3,63 milliards d'USD) en juin 2018, engendrant une stimulation du développement et de l'expansion des entreprises. Cette trajectoire positive devrait se poursuivre au cours du prochain exercice financier allant jusqu'en juin 2020, avec un taux de croissance prévu de 6,3 %⁵ en raison de l'intensification de l'activité du secteur privé et du développement des infrastructures publiques, en partie soutenus par le budget national de 40,48 billions d'UGX⁶ (10,96 milliards d'USD) pour l'exercice financier 2019-2020.

Le budget national 2019-2020 prévoyait d'importants investissements pour la recapitalisation de la Banque ougandaise de développement (Uganda Development Bank), propriété de l'État, à hauteur de 103,5 milliards d'UGX (28,01 millions d'USD) dans le but de renforcer sa capacité de financement de projets dans les secteurs agricoles, industriels, immobiliers et touristiques. De plus, dans son énoncé budgétaire,⁷ le gouvernement a souligné son engagement à l'égard de la loi sur les sûretés constituées de biens meubles afin de faciliter leur utilisation comme garantie de prêts et la mise en oeuvre d'un registre électronique de ces biens pour faciliter l'accès au crédit pendant l'exercice 2019-2020. Ces initiatives devraient stimuler le développement du secteur immobilier et améliorer l'accès aux mécanismes de crédit, en particulier pour la majorité des Ougandais ayant été durablement exclus en raison des limitations des garanties (plus de 65 %).

Du côté du marché, le taux d'inflation est resté relativement stable, à 3,1 %⁸ en moyenne sur la période d'un an allant jusqu'en juin 2019, contre 2,1 % en juin 2018. Cette progression minime des prix généraux s'est traduite par une hausse plutôt forte des prix de l'immobilier, ce qui a engendré des répercussions sur l'accessibilité à la propriété. L'indice des prix des propriétés résidentielles (IPPR) de la grande agglomération de Kampala (Greater Kampala Metropolitan Area –

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Entebbe, Kampala
Taux de change: 1 US \$ = [a] 1er juillet 2019 1 PPP\$ = [b]	3 707.07 Ugandan Shilling (UGX) 1 157.27 Ugandan Shilling (UGX)
Inflation 2018 [c] Inflation 2019 [c]	2.6 3.6
Population [b]	42 723 139
Taux de croissance de la population [b] Taux d'urbanisation [b]	3.7% 6.2%
Pourcentage de la population totale se situant en dessous du seuil de pauvreté national (2017) [d]	15.2%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [d]	2.1%
Proportion de la population adulte qui a formellement emprunté (2017) [b]	13.7%
PIB (\$ US courants) (2018) [b]	US\$27 477 million
Taux de croissance du PIB annuel [b]	6.1%
PIB par habitant (\$ US courants) (2018) [b]	US\$643
Coefficient de Gini (2017) [b]	42.8
Classement mondial de l'IDH (2017)[d] Note de l'indice de DH du pays (2017) [d]	162 0.516
Taux d'intérêt prêteur (2017) [b]	19.9%
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)	n/a
Nombre de créanciers hypothécaires [f] Taux hypothécaire en vigueur [f]	5 20%
Durée moyenne de l'hypothèque en années [g] Le premier versement [g]	20 20%
Ratio des hypothèques sur le PIB	n/a
Quelle est la forme du registre des titres fonciers? [e]	Computer - Scanner
Nombre total de propriétés résidentielles avec un titre de propriété	n/a
Nombre de maisons achevées [h]	120
Nombre de promoteurs/contractants privés formels [i]	12
Nombre d'agents immobiliers formels [j]	45
Coût standard d'un sac de ciment de 50 kg [k]	28 000 UGX (US\$7.58)
Prix de la maison la moins chère nouvellement construite par un développeur officiel ou un entrepreneur dans une zone urbaine (unités en monnaie locale)	125 000 000 UGX
Taille de la maison la moins chère nouvellement construite par un promoteur ou un entrepreneur officiel dans une région urbaine [h]	85m ²
Prix moyen de location de cette unité dans une région urbaine (unités en devise locale) [g]	500 000 UGX
Nombre d'encours de microcrédit [g]	7 100
Nombre de fournisseurs de microfinance [f]	4
Nombre d'encours de prêts à la construction de logements [g]	6 200
Nombre de fournisseurs de financement de la construction [f]	4
Classement « Facilité de faire des affaires » de la Banque mondiale [e]	127
Nombre de procédures pour enregistrer une propriété [e]	10
Délai (en jours) entre l'application à l'achèvement des unités résidentielles dans la principale ville urbaine [g]	240

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 Bank Ltd

[a] Coinmill	[g] Housing Finance Bank
[b] World Bank World Development Indicators	[h] Comfort Homes Uganda
[c] IMF World Economic Outlook Database	[i] Association of Real Estate Agents
[d] UNDP: Human Development Reports	[j] Ecoland Property Services
[e] World Bank Doing Business 2018	[k] CemNet.com
[f] Bank of Uganda	

GMKA) a augmenté de 2,5 % en termes réels⁹ au cours de l'exercice 2018-2019. Cette remontée de l'indice est attribuée à la progression des prix de l'immobilier dans la plupart de la région centrale de l'Ouganda (voir la section sur l'accessibilité financière pour plus d'informations), qui elle-même est due à la demande résultant du taux d'urbanisation élevé (5,2 %) en Ouganda.¹⁰

Dans l'ensemble, la tendance à la hausse de l'inflation devrait se poursuivre, divergeant ainsi de la tendance à la baisse record d'une moyenne de 4,4 % observée depuis cinq ans et nettement inférieure à l'objectif d'inflation de 5 % fixé par la Communauté d'Afrique de l'Est. Cette relativement faible inflation s'explique principalement par la baisse des prix des denrées alimentaires et des services publics, associée à une gestion avisée de la politique monétaire. Les projections indiquent toutefois que le taux d'inflation atteindra environ 5 % en 2019-2020 et culminera à environ 6,4 % au cours des deux ou trois prochaines années en raison de la hausse de la demande des consommateurs et de la production de cultures vivrières tributaires des conditions météorologiques.¹¹

De manière générale, le secteur extérieur a soutenu le taux de change, ce qui s'est traduit par la stabilité du shilling ougandais, qui s'est établi en moyenne à 3 728 UGX¹² par rapport au dollar des États-Unis, et par une faible volatilité, le taux de change vis-à-vis du dollar des États-Unis présentant un glissement annuel de moins de 0,1 %. Les investissements dans le secteur pétrolier et gazier devraient porter leurs fruits à partir de 2023,¹³ lorsque l'Ouganda commencera à produire du pétrole commercial. Compte tenu du nombre croissant d'experts étrangers que le pays se prépare à accueillir dans l'Albertine, riche en pétrole, ceci devrait stimuler le développement du secteur immobilier. Dans cette région, le gouvernement a commencé la construction de l'aéroport international de Hoima pour faciliter la mobilisation d'équipements afin de bâtir des infrastructures de production pétrolière. Toutefois, ce lourd développement a entraîné une augmentation de la dette nationale pour atteindre des niveaux sans précédent.

Bien qu'il ne soit pas encore très élevé, le ratio de la dette publique de l'Ouganda par rapport au PIB est passé de 33 % en 2017 à 41 % en 2018,¹⁴ ce qui reste en dessous du plafond indicatif de 50 %. L'indice du climat des affaires du pays, qui mesure le niveau d'optimisme des dirigeants à l'égard des perspectives économiques actuelles et prévues, reflète, en juin, un optimisme modérément en hausse de 1,65 % sur la période 2018-2019. Dans l'ensemble, les perspectives économiques devraient demeurer stables compte tenu de la notation B+ attribuée par Fitch en juin 2019. Cette évolution s'explique principalement par la relative stabilité macroéconomique du pays, soutenue par un degré relativement élevé de souplesse du taux de change et par l'indépendance de la banque centrale qui agit en fonction d'une cible d'inflation.¹⁵ Ce climat d'investissement favorable représente une occasion opportune pour des investissements à grande échelle dans plusieurs secteurs, dont l'immobilier.

Accès au financement

Le secteur financier ougandais reste solide : plus de 90 % des institutions financières affichent de meilleurs résultats en 2018 et au premier semestre 2019. Au cours de la période 2018-2019, les conditions de financement à l'intérieur du pays se sont améliorées, malgré des conditions financières mondiales resserrées ayant mis à mal les marchés émergents.

Le taux de la banque centrale, taux directeur de référence, a été maintenu à 10 %¹⁶ au cours des neuf mois précédant juin 2019, soit une hausse par rapport à celui de septembre 2018 qui était de 9 %. Cette stabilité s'est reflétée dans la fourchette des taux d'intérêt, y compris les taux de dépôt et de prêt des banques commerciales. Elle explique en partie l'augmentation des prêts des banques commerciales. Les crédits des banques commerciales accordés au secteur privé ont augmenté, passant de 9,3 %¹⁷ soit 1,19 trillion d'UGX (322,06 millions d'USD) à 13,97 trillions d'UGX (3,78 milliards d'USD) au cours de l'exercice se terminant en juin 2019. Bien que l'expansion remarquable du crédit au secteur privé soit louable, les emprunts publics ont été beaucoup plus importants au cours de cette même période, le crédit au gouvernement généré par l'achat de titres publics par les banques commerciales ayant augmenté de 29,5 %. Le niveau plus élevé des prêts aux administrations publiques par rapport à celui des prêts au secteur privé est imputable à la hausse des investissements publics dans les projets d'infrastructure. Dans l'ensemble, les secteurs clés de l'économie ougandaise ont enregistré une augmentation des emprunts au cours de l'année, le secteur du bâtiment, de la construction et de l'immobilier, qui représente la plus grande part du crédit des banques, ayant enregistré un taux de croissance de 10,1 % en mars 2019 contre 7,5 % en mars 2018.

En juin 2018, l'immobilier demeurait en tête de la répartition du crédit au secteur privé, représentant 20,6 %¹⁸ du total, suivi du commerce à 19,2 %, des prêts personnels à 17,8 %, de la fabrication à 14,3 % et de l'agriculture à 12,4 %. Du point de vue du secteur du logement, l'allocation de 20,6 % est principalement destinée à la promotion immobilière (6,9 %), aux prêts hypothécaires résidentiels (5,5 %), aux prêts hypothécaires commerciaux (3,5 %), aux sociétés générales de construction (3,3 %) et aux autres financements immobiliers (1,5 %). La croissance des crédits accordés à ce secteur a enregistré une augmentation annuelle de 10,1 % en mars 2019, contre 7,5 % en mars 2018. Cette hausse notable des crédits à l'habitat et à l'immobilier s'explique en partie par la reprise des prix de l'immobilier au cours de la période allant de juillet à décembre 2018. Ainsi, l'IPPR pour la GKMA, qui comprend les districts de Kampala, Wakiso, Mukono et Mpigi, a enregistré une croissance de 9,4 % pour l'année se terminant en mars 2019 (troisième trimestre 2018-2019), contre 7,1 % pour l'année se terminant en décembre 2018.¹⁹ La GKMA, plaque tournante économique et administrative, est une destination d'investissement majeure pour l'Ouganda, puisqu'elle abrite 10 % de la population ougandaise. En outre, elle accueille 70 % des usines manufacturières et produit un tiers du PIB du pays.²⁰

Le secteur bancaire ougandais comprend 24 banques commerciales de niveau 1 et d'autres établissements de crédit de taille relativement moyenne classés aux niveaux 2 et 3 par le régulateur. La banque Housing Finance Bank (HFB), qui détient environ 55 % du portefeuille hypothécaire total du pays, est en tête du segment

Accès aux données sur le financement du logement

Les informations sur le financement du logement sont réunies et partagées par la Banque centrale de l'Ouganda (Bank of Uganda) dans le cadre de sa fonction de supervision du secteur bancaire. Elle produit un rapport annuel qui comprend un résumé des développements et des perspectives économiques, de l'inclusion financière et des marchés financiers. Toutefois, ces données sont de nature assez générale et concernent le crédit dans le secteur privé.

Des informations supplémentaires sur les prix du secteur du logement sont rassemblées et publiées trimestriellement par le bureau ougandais des statistiques, Uganda Bureau of Statistics (UBOS). En outre, ce bureau produit chaque année un résumé statistique (Statistical Abstract), présentant entre autres les chiffres des dernières enquêtes, des recensements et des dossiers administratifs des ministères, des départements et des organismes, et utilisé pour le suivi des résultats des politiques et pour la prise de décisions. Le résumé statistique 2018 couvre les statistiques des secteurs environnemental, démographique, socio-économique, productif et macroéconomique. Ce document peut être consulté par le public à l'UBOS à Kampala ainsi que sur son site officiel, www.ubos.org.

Les principaux défis rencontrés lors de la collecte d'informations comprennent le niveau de confidentialité des institutions financières, rendant pratiquement impossible l'obtention de données sur la taille de leurs portefeuilles hypothécaires et sur les principaux projets liés au logement financés au cours de la période concernée. Les données actuelles sur les nouveaux logements construits peuvent être trouvées au sein de plusieurs institutions (certaines privées) mais restent difficilement accessibles. Dans l'ensemble, la recherche s'appuie sur des données clés provenant des ministères et d'organismes gouvernementaux chargés de leur collecte et de leur publication régulière, ainsi que sur des acteurs clés du secteur privé, notamment des institutions financières, des promoteurs immobiliers et des institutions financières internationales de développement.

du marché du financement hypothécaire. Parmi les autres banques présentes dans le secteur du financement de l'habitat figurent la Bank of Africa, la Standard Chartered Bank, la dfcu Bank, la Stanbic Bank et la Centenary Bank.

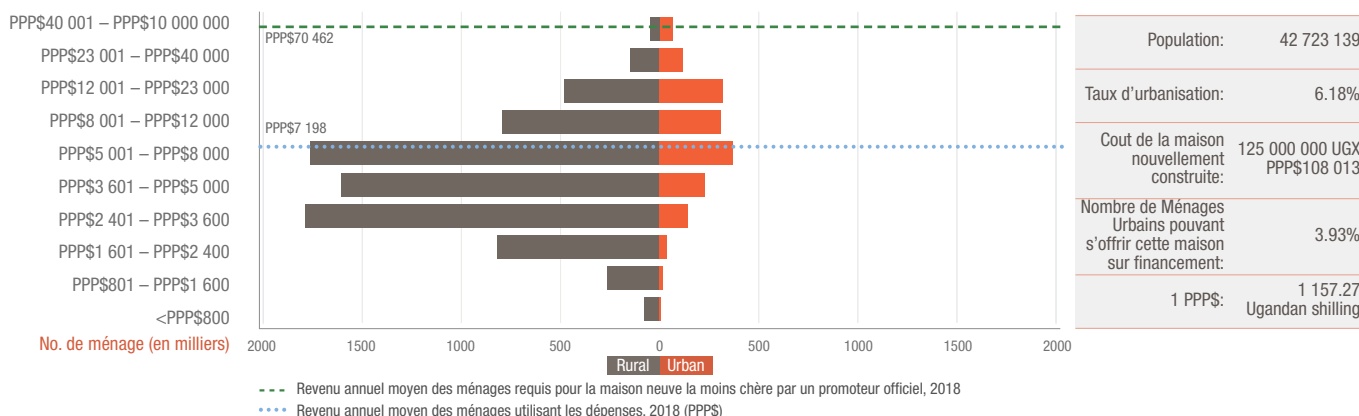
Le portefeuille hypothécaire total, cumulant les prêts hypothécaires résidentiels et commerciaux, a augmenté de 10 % pour atteindre 2,92 billions d'UGX (790,3 millions d'USD) en juin 2019. Cette croissance est en grande partie attribuable à la stabilité des taux d'intérêt des prêts bancaires et à la reprise économique qui soutient les investissements dans la plupart des secteurs. Les taux hypothécaires moyens ont légèrement baissé pour atteindre 17 % en juin 2019, contre 17,5 % l'année précédente et 19,5 % en 2017. Cette baisse est en grande partie due à l'intensification de la concurrence entre les prêteurs et à un faible taux d'inflation. Bien que la baisse des taux des prêts ait été notable au cours des deux dernières années, le coût de l'emprunt demeure un obstacle majeur à l'accès au crédit dans le pays, principalement en raison d'une offre limitée de financement à long terme pour soutenir les prêts hypothécaires et de niveaux élevés de provisions en cas de défaut de paiement, comme l'exige le régulateur.

En outre, en Ouganda, la culture de l'épargne est relativement sous-développée : seuls 54 % environ de la population adulte épargne régulièrement. Ceci s'explique par le faible niveau de revenu, le PIB moyen par habitant étant de 647 USD, et par le coût de la vie qui demeure relativement élevé.²¹ Cependant, compte tenu de l'augmentation récente du nombre d'agences bancaires et de l'expansion du microcrédit, le niveau d'inclusion financière s'est considérablement amélioré, passant de moins de 50 % il y a 10 ans à 78 % en mars 2018.²² La caisse nationale de sécurité sociale (National Social Security Fund – NSSF) annonce un taux d'épargne du pays à 11 %, ce qui constitue un obstacle important au développement à long terme. Cependant, le nouveau projet de loi relatif à la modification de la NSSF (2019) vise à atteindre un taux d'épargne de 40 % au cours des 30 prochaines années. Cet objectif doit être atteint en associant des taux de croissance élevés et soutenus, un assouplissement de la réglementation sur les cotisations des entreprises et des allocations d'épargne non imposables pouvant atteindre 30 % pour les travailleurs.

De plus, les prêteurs doivent prendre en compte les provisions pour pertes sur prêts prévues dans la tarification de leurs prêts, ce qui influe sur le coût de l'emprunt. Toutefois, forts d'une amélioration notable de la qualité des actifs, mesurée par le ratio des prêts non productifs par rapport à l'encours total des crédits (ratio PNP), qui passe de 5,3 % en mars 2018 à 3,8 %²³ en mars 2019, les taux d'intérêt des emprunts dans la plupart des secteurs d'activité ont enregistré

UGANDA

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



Population:	42 723 139
Taux d'urbanisation:	6.18%
Coût de la maison nouvellement construite:	125 000 000 UGX PPP\$108 013
Nombre de Ménages Urbains pouvant s'offrir cette maison sur financement:	3.93%
1 PPP\$:	1 157.27 Ugandan shilling

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

une tendance à la baisse permettant une augmentation de 9,3 % du crédit au secteur privé.

Faisabilité financière

En Ouganda, l'accessibilité financière du logement demeure un défi majeur pour la plupart des ménages. Environ 20 %²⁴ des foyers de la région de Kampala vivent dans leur propre maison, dont 80 % dans des appartements loués. Pour les autres zones urbaines, le rapport propriétaire-occupation passe à 44 % et atteint 83 % dans les zones rurales. Les principaux obstacles à l'accessibilité financière de l'habitat comprennent les coûts élevés des logements achevés et des emprunts. Au cours de l'année se terminant en janvier 2019, la hausse des prix des terrains et des intrants a fait grimper les prix de l'immobilier résidentiel de 2,5 %, comme en témoigne l'indice des prix de l'immobilier commercial. De plus, les indices du secteur de la construction mettent en évidence une hausse de 2,0 %²⁵ des prix des intrants de ce secteur pour la même période. Cette augmentation engendre des prix de logements achevés élevés et limite davantage le caractère abordable de l'habitat pour la majorité des travailleurs qui dépendent de l'emploi dans la chaîne de valeur agricole.

En effet, le secteur agricole ougandais, qui représente toujours la part du lion du secteur de l'emploi pour la population du pays, est caractérisé par de faibles niveaux de revenu. Les revenus perçus dans ce secteur, qui constitue 71 % de l'emploi en 2018, sont insuffisants pour permettre à sa main-d'œuvre de s'offrir des logements décents.

En moyenne, une maison comprenant deux chambres à coucher nouvellement construite se vend environ 50 millions d'UGX (13 532 USD), un montant qui demeure hors de portée pour la plupart des Ougandais. Sur la base des niveaux de revenus formels, seulement 4,4 % de la population urbaine du pays ont le pouvoir d'achat nécessaire pour s'offrir la moins onéreuse des maisons de trois chambres à coucher nouvellement construites, dont le prix est évalué à 20 000 USD, soit 74 millions d'UGX.²⁶ En fait, les logements dont le prix se situe entre 50 et 70 millions d'UGX se situent en dehors des principales zones urbaines de la GKMA et leur acquisition exige généralement des propriétaires potentiels qu'ils associent des sources de revenus formelles et informelles.

Du côté du financement, la plupart des prêteurs ne proposent qu'un financement allant jusqu'à 80 % pour les prêts hypothécaires résidentiels. Étant donné le faible niveau d'épargne au sein de la population, la majorité des propriétaires éventuels ne peuvent obtenir les 20 % restants pour être admissibles au financement immobilier. En outre, les taux d'intérêt sur les emprunts sont demeurés relativement élevés — 17 % par an pour la plupart des prêteurs. Pour surmonter ce problème d'accessibilité, certaines banques, dont la HFB et la Bank of Africa, ont mis en place un financement à 100 % pour les prêts hypothécaires résidentiels, en vertu duquel les emprunteurs peuvent être entièrement financés sans apport de fonds pour acquérir une propriété résidentielle. HFB a également établi un financement progressif dans le cadre duquel un client peut obtenir de petits prêts pour construire une maison par étapes, réduisant donc le fardeau d'une hypothèque importante.

Offre de logements

Selon le bureau ougandais des statistiques (Uganda Bureau of Statistics), l'Ouganda présente un déficit de 2,1 millions²⁷ de logements. Ce chiffre, qui augmente de 200 000 unités par an, devrait être trois millions d'unités en 2030. Ceci résulte d'un taux d'urbanisation rapide et d'un taux de croissance démographique élevé

de 3,2 % par an. Donc, en théorie, la population totale double tous les 20 ans, ce qui continue d'avoir de graves répercussions sur le secteur du logement du pays. En outre, bien qu'un plus grand nombre de logements soit nécessaire, les coûts de construction demeurent élevés, comme en témoigne l'augmentation des indices du secteur de la construction dont il est question dans la section sur l'accessibilité.

Bien que passionnée par ce secteur, la NSSF, qui repose sur une base d'actifs de 11 billions d'UGX (2,98 milliards d'USD), ne parvient pas à construire une unité résidentielle pour un prix inférieur à 100 millions d'UGX (27 063 millions d'USD). En effet, le coût élevé de la construction rend la livraison à un prix abordable difficile. De plus, les coûts des terrains sont élevés : 880 000 UGX (239 USD) par mètre carré dans les zones urbaines. Si la main-d'œuvre nécessaire à la construction d'une maison peut être relativement abordable, environ 3 700 UGX (1 USD) par mètre carré, le coût des terrains et des infrastructures demeure important.²⁸ Pour des logements abordables, dont le seuil est estimé à 100 millions d'UGX (27 063 USD),²⁹ un promoteur comme la NSSF aurait donc besoin de terrains urbains gratuits et d'infrastructures de soutien déjà existantes. Cependant, à l'extérieur de la zone GKMA, de petits promoteurs sont parvenus à livrer des logements répondant à cette fourchette de prix. Néanmoins, les maisons préfabriquées, expérimentées par la NSSF dans le but de réduire les coûts, ont généré de faibles niveaux d'acceptabilité, indiquant une préférence de la population générale pour les maisons en brique.

Du côté de l'offre, l'approvisionnement en logements pour cette population grandissante a progressé. Moins de 15 promoteurs immobiliers de taille moyenne livrent chaque année près de 700 logements (généralement des copropriétés en propriété absolue) dans la zone GKMA.

En 2018 et 2019, le gouvernement s'est écarté de la norme consistant à laisser la construction de logements aux acteurs du marché issus du secteur privé pour livrer 101 unités aux familles évacuées de la région du mont Elgon, à l'est du pays. Des logements comprenant deux chambres à coucher ont été construits par l'armée et la police nationales dans le cadre de la première phase qui s'est achevée en mars 2019.³⁰ Les deuxième et troisième phases seront axées sur la livraison de 400 et 900 maisons destinées à être occupées par 6 300 personnes touchées par des glissements de terrain dans cette région.

En octobre 2018, la HFB, en partenariat avec Habitat pour l'humanité et le Royaume de Buganda, a soutenu la campagne pour une vie décente (*Decent Living Campaign*). Cette initiative, dont l'objectif global est de soutenir près de 400 personnes d'ici 2030, vise à améliorer les conditions de vie grâce à un logement décent, à de meilleurs moyens d'existence, à l'accès à l'eau potable, à une meilleure hygiène et à un meilleur assainissement. L'élimination de la pauvreté de l'habitat en Ouganda nécessitera l'établissement de logements sociaux.

Marchés immobiliers

Le marché immobilier ougandais est dominé par un petit nombre de promoteurs immobiliers capables, chacun, de livrer plus de 100 unités par an. Actuellement, il s'agit de National Housing and Construction Company, de Comfort Homes, de Universal Multipurpose Enterprises et de Waves Limited. Ces sociétés tendent à fixer les prix de référence du marché pour les logements dans la zone GKMA. Cependant, d'autres petits promoteurs, capables de produire moins de 20 unités par an, livrent des logements à des prix proches de ceux du marché. Au-delà de la livraison de maisons neuves, d'autres transactions ont lieu sur le marché secondaire du logement dont le principal moteur tend à être le recouvrement

des prêts pour les emprunteurs ayant rencontré des difficultés pour rembourser les mensualités de leurs prêts hypothécaires.³¹

Du côté du marché locatif, environ 22 %³² des citadins vivent dans des appartements loués dans des zones situées à l'intérieur et autour de la capitale ougandaise. Le pourcentage de propriétaires-occupants croît dans les zones éloignées de la ville pour atteindre 91 % dans les zones rurales du nord du pays. En ce qui concerne l'enregistrement des titres foncier, la Banque mondiale³³ classe l'Ouganda au 126e rang sur 190 pays : 42 jours sont nécessaires pour mener à bien un processus en 10 étapes dont le coût représente 3,1 % de la valeur des terres.

Les droits de propriété constituent un obstacle supplémentaire à l'offre de logements abordables. En Ouganda, environ 80 % des terres font l'objet d'un régime foncier coutumier. Il est donc difficile pour un individu d'utiliser ces terres communales pour garantir un emprunt hypothécaire personnel. La fragmentation des terres dans les zones densément peuplées affecte également l'approvisionnement en logements. En outre, les petites parcelles de terrain non échangeables et les grands terrains non aménagés représentent un enjeu, en particulier en ce qui concerne les terres de la Couronne. La solution consiste soit à aménager, soit à taxer le terrain.³⁴

Le marché immobilier ougandais est fortement affecté par la hausse des taux d'intérêt des emprunts, qui résulte des coûts élevés de financement et d'exploitation des banques. La création d'autres structures de financement pour soutenir les prêts bancaires à long terme constituerait une solution appropriée pour ce secteur. Le ministère ougandais des Finances, de la Planification et du Développement économique a mis en place des comités chargés de finaliser les dispositions relatives à la création d'une société de refinancement hypothécaire et de rendre opérationnelle les réglementations des prêts hypothécaires garantis par une retraite.

En 2012, le cadastre ougandais a mis en place un système informatisé d'enregistrement et de délivrance des titres fonciers, qui vise à faciliter l'établissement des titres de propriété, l'enregistrement des terres et l'amélioration générale de l'administration foncière. L'initiative est susceptible d'améliorer la proportion de terres titrées précédemment enregistrées à 20 % pour l'ensemble du pays.

Politiques et réglementation

Comme les activités immobilières font intervenir de multiples parties prenantes telles que les banques, les propriétaires, les gestionnaires immobiliers et les locataires, les mesures prises par une des parties ont inévitablement une incidence sur l'exécution d'une autre de ces parties. Plusieurs changements réglementaires touchant le secteur du logement et de l'immobilier sont donc entrés en vigueur en 2019. Ainsi, en juin 2019, le Parlement ougandais a adopté le projet de loi de 2018 relatif aux propriétaires et aux locataires (*Landlord and Tenant Bill*), qui vise, entre autres, à réglementer les relations entre propriétaires et locataires. Ce projet

de loi, en attente du consentement du président, comporte plusieurs amendements quant aux droits et aux obligations des propriétaires et des locataires de locaux à vocations commerciales et d'habitations. L'une des principales dispositions contenues dans le projet de loi prévoit l'obligation légale de signature d'un contrat entre les deux parties pour toutes les transactions de location d'une valeur supérieure à 500 000 UGX (135 USD) selon des conditions claires. De plus, il est maintenant illégal pour les propriétaires d'expulser les locataires en défaut de paiement sans l'obtention d'une ordonnance d'un tribunal.

La réglementation sur les institutions financières relative aux exigences de fonds propres, *Financial Institutions (Capital Adequacy Requirements) Regulation*, de 2018 est entrée en vigueur en septembre 2018. Elle a permis de renforcer les exigences de fonds propres pour les institutions financières, dans le but d'améliorer la résistance des banques commerciales aux risques opérationnels et à ceux du marché. Grâce à cette modification, les institutions financières doivent désormais détenir des fonds propres supplémentaires afin d'atténuer les risques du marché. L'exigence minimale continue en matière de fonds propres de première catégorie et d'actifs pondérés en fonction des risques a été portée à 10 %.³⁵ Ceci influencera la capacité des banques à offrir des prêts importants à leurs clients, y compris aux promoteurs immobiliers.

Perspectives

L'Ouganda dispose de vastes possibilités de marché pour la réalisation de logements à l'intention du segment du marché abordable. Compte tenu de l'écart grandissant entre l'offre et la demande de logements annuelle, les promoteurs pourraient exploiter la forte possibilité que représente le segment du logement abordable. Pour la plupart des personnes à faible revenu, l'offre de logements est insuffisante. En outre, la stabilité des taux d'intérêt des emprunts sur le marché a favorisé une recrudescence du financement hypothécaire au cours des deux dernières années, et la disponibilité accrue de financements à faible coût pourrait encore accroître son utilisation. Le budget national de 2019-2020 souligne les principales possibilités d'assouplissement des restrictions à l'accès aux prêts grâce à l'adoption proposée de la loi sur les sûretés constituées de biens meubles qui permettra l'utilisation de biens mobiliers en garantie de prêts. Une fois promulgués, les fournisseurs de financement, essentiellement dans le secteur des microhypothèques, verront probablement augmenter le nombre de demandeurs de prêts, qui sont actuellement limités par le manque de garanties appropriées. En fin de compte, l'accès croissant au financement, conjugué à la demande importante de logements, devrait offrir de nombreuses possibilités de livraison de logements dans le segment abordable du marché.

Sites Web

Bank of Uganda (<https://www.bou.or.ug/>)
Banque mondiale <https://data.worldbank.org/>
Uganda Bureau of Statistics <https://www.ubos.org/>
Ministry of Lands, Housing and Urban Development <http://mlhud.go.ug/>
Ministry of Finance, Planning and Economic Development <https://budget.go.ug/>

¹ Banque mondiale (2019). Uganda Recent Developments. <http://pubdocs.worldbank.org/en/953081492188175553/mpo-uga.pdf> (consulté le 19 août 2019), p. 1.
² Uganda Bureau of Statistics (2018). Statistical Abstract. https://www.ubos.org/wp-content/uploads/publications/05_2019STATISTICAL_ABSTRACT_2018.pdf (consulté le 19 août 2019), p. 43.
³ Banque mondiale (2018). Closing the Potential-Performance Divide in Ugandan Agriculture. <https://www.worldbank.org/en/country/uganda/publication/closing-the-potential-performance-divide-in-ugandan-agriculture-fact-sheet> (consulté le 19 août 2019), p. 1.
⁴ Bank of Uganda (2019). Credit to the private sector report. https://www.bou.or.ug/bou/rates_statistics/statistics.html (consulté le 19 août 2019), p. 5.
⁵ Bank of Uganda (2019). Monetary Policy Statement June 2019. https://www.bou.or.ug/export/sites/default/bou/media/press_releases/2019/Jun/Monetary-Policy-Statement-for-June-2019-1.pdf (consulté le 19 août 2019), p. 1.
⁶ Parlement de la République de l'Ouganda (2019). Budget Speech, Fiscal Year 2019/2020. <https://www.parliament.go.ug/news/3495/budget-speech-kasajja-clutches-minerals-exploration-industrialisation-boost-economy> (consulté le 19 août 2019), p. 1.
⁷ Ministère des finances, de la planification et du développement économique (2019). Budget Speech, Fiscal Year 2019/2020. <https://budget.go.ug/sites/default/files/National%20Budget%20docs/NATIONAL%20BUDGET%20SPEECH%20FY%202019-20.pdf> (consulté le 19 août 2019), p. 12.
⁸ Bank of Uganda (2019). Monetary Policy Statement June 2019, p. 1.
⁹ Uganda Bureau of Statistics (2019). Residential Property Price Index Fourth Quarter 2018/2019. Press Release. https://www.ubos.org/wp-content/uploads/publications/06_2019Residential_Property_Price_Index.pdf (consulté le 20 août 2019), p. 1.
¹⁰ Banque mondiale (2019). Uganda Country Overview. <https://www.worldbank.org/en/country/uganda/overview> (consulté le 20 août 2019), p. 1.
¹¹ Bank of Uganda (2019). Monetary Policy Statement June 2019, p. 1.
¹² Bank of Uganda (2019). Exchange Rates June 2019. https://www.bou.or.ug/bou/collateral/exchange_rates.html (consulté le 19 août 2019), p. 1.
¹³ Monitor Publications (2019). Uganda Revises First Oil Production to 2022. <https://www.monitor.co.ug/News/National/Uganda-revises-first-oil-production-to-2022/688334-4981204-guetck/index.html> (consulté le 19 août 2019), p. 1.
¹⁴ Bank of Uganda (2019). Macroeconomic Indicators Report July 2019. https://www.bou.or.ug/bou/rates_statistics/statistics.html (consulté le 20 août 2019), p. 1.
¹⁵ Bank of Uganda (2019). Media Statement July 2019. https://www.bou.or.ug/export/sites/default/bou/media/press_releases/2019/Jul/Bank-of-Uganda-Stable-Outlook-Fitch-Ratings.pdf (consulté le 20 août 2019), p. 1.
¹⁶ Bank of Uganda (2019). Monetary Policy Report June 2019. https://www.bou.or.ug/export/sites/default/bou/media/press_releases/2019/Jun/Monetary-Policy-Statement-for-June-2019-1.pdf (consulté le 20 août 2019), p. 1.

¹⁷ Bank of Uganda (2019). Credit to the private sector report, p. 5.
¹⁸ Bank of Uganda (2019). Credit to the private sector report, p. 5.
¹⁹ Bank of Uganda (2019). Financial Stability Reports March 2019. https://www.bou.or.ug/bou/bou-downloads/financial_stability/Reviews/2019/Mar/Financial-Stability-Review_Mar-2019-2.pdf (consulté le 19 août 2019), p. 2.
²⁰ Banque mondiale (2018). Greater Kampala Metropolitan Area (GKMA). <http://pubdocs.worldbank.org/en/595971521054661269/Great-Kampala-Metropolitan-Area-Quick-Facts.pdf> (consulté le 19 août 2019), p. 2.
²¹ Banque mondiale (2019). Uganda Recent Developments report. <http://pubdocs.worldbank.org/en/953081492188175553/mpo-uga.pdf> (consulté le 19 août 2019), p. 1.
²² Financial Sector Deepening Uganda (2018). FinScope 2018 survey. <http://fsduganda.org/wp-content/uploads/2018/06/FinScope-Findings-Infographics-June-2018.pdf> (consulté le 19 août 2019), p. 1.
²³ Bank of Uganda (2019). Financial Stability Reports March 2019, p. 2.
²⁴ Uganda Bureau of Statistics (2017). National Household Survey 2016/17. https://www.ubos.org/onlinefiles/uploads/ubos/pdf%20documents/UNHS_VI_2017_Version_1_%2027th_September_2017.pdf (consulté le 20 août 2019), p. 120.
²⁵ Uganda Bureau of Statistics (2019). Construction Sector Indices. https://www.ubos.org/wp-content/uploads/publications/02_2019CSL_Press_release_for_Nov_Dec_2018_Jan_2019_Final.pdf (consulté le 19 août 2019), p. 1.
²⁶ Centre for Affordable Housing Finance (2018). Uganda Housing Investment Chronicles. <http://housingfinanceafrica.org/documents/18857/> (consulté le 21 août 2019), p. 1.
²⁷ Ministry of Lands, Housing and Urban Development (2016). Uganda National Housing Policy. <http://mlhud.go.ug/wp-content/uploads/2015/10/National-Housing-Policy-May-2016.pdf> (consulté le 19 août 2019), p. 5.
²⁸ Housing Finance Bank (2019). Market Research Report. Non publié.
²⁹ Monitor Publications (2016). The Low-Cost Housing Myth in Uganda. <https://www.monitor.co.ug/Business/Prosper/The-low-cost-housing-myth-in-Uganda/688616-3370372-b5x62qz/index.html> (consulté le 21 août 2019), p. 1.
³⁰ New Vision Newspaper Publications (2019). https://www.newvision.co.ug/new_vision/news/1496378/bududa-landslide-houses-handed-government, p. 1.
³¹ Housing Finance Bank (2019). Housing Market Report (2019). Non publié.
³² Uganda Bureau of Statistics (2013). Uganda National Housing Census. https://www.ubos.org/onlinefiles/uploads/ubos/UNHS_12_13/2012_13%20UNHS%20Final%20Report.pdf (consulté le 19 août 2019), p. 137.
³³ Rapport de la Banque mondiale (2019). Ease of Doing Business Uganda 2019. <https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/u/uganda/UGA.pdf> (consulté le 19 août 2019), p. 22.
³⁴ Rapport de la Banque mondiale (2015). Can Uganda's Land Support its Prosperity Drive? <http://documents.worldbank.org/curated/en/58507146800009216/pdf/99060-WP-155327-Box33200B-OUC-8-V2-UEU6-Fact-sheet-final.pdf> (consulté le 19 août 2019), p. 7.
³⁵ Bank of Uganda (2019). Financial Stability Reports March 2019, p. 2.