

PROFIL REGIONAL DE L'AFRIQUE DU NORD

Vue d'ensemble

S'étendant de la côte Atlantique à la Mer Rouge, l'Afrique du Nord est la région de l'Afrique est un trait d'union entre l'Europe et le monde arabe. Ayant une culture distincte, en raison de la barrière géographique qui est le Sahara, les cinq pays qui bordent la Méditerranée: le Maroc, l'Algérie, la Tunisie, la Libye et l'Égypte, comptent environ 170 millions d'habitants (17% de la population de l'Afrique). C'est une région prospère qui produit un tiers du PIB total de l'Afrique (près de 700 milliards \$ US en 2011).

Le changement fondamental dans les dynamiques entraînées par le Printemps Arabe en 2011, a attiré l'attention internationale sur cette région, avec une série de changements politiques majeurs déclenchés par l'éviction de Ben Ali de la Tunisie en Janvier 2011. La révolution tunisienne a incité les soulèvements et les révolutions égyptienne et libyenne, ainsi que des protestations instrumentalisées au Maroc et en Algérie. Deux ans plus tard, les projecteurs sont toujours dirigés vers l'Afrique du Nord comme la situation sécuritaire se détériore et que ces pays luttent encore pour maintenir la stabilité politique nécessaire pour la détermination de la manière dont leurs systèmes économiques, sociaux et de gouvernance seront façonnés dans l'avenir.

En 2012, les économies des pays de l'Afrique du Nord étaient en convalescence après les chocs dus aux événements politiques en 2011. Le taux de croissance du PIB était de 2-3% en 2012 pour tous les pays à l'exception de la Libye, qui bénéficie d'un énorme 95,5% grâce à la restauration de la production de pétrole. Malgré cette amélioration, les problèmes économiques et sociaux que traverse la région et qui sont à l'origine des révoltes civiles n'étaient pas encore abordés. Il s'agit notamment du chômage élevé des jeunes diplômés, le faible pouvoir d'achat et le besoin d'une plus grande responsabilisation des gouvernements. La transition vers la démocratie n'a pas été aussi fructueuse et rapide qu'on l'avait espéré. La patience était exaspérée et de nouveaux acteurs menaçaient la paix.

En Tunisie, les tensions étaient devenues plus fortes avec l'assassinat de deux dirigeants importants de l'opposition politique ainsi qu'un retard important dans l'écriture de la Constitution et la planification des élections.

Le coup d'État militaire récent en Égypte menace la légitimité des gouvernements élus démocratiquement dans la région, et a démontré la fracture sociale profonde qui a émergé après Moubarak. En Libye, la situation sécuritaire est restée médiocre, marquée par des luttes tribales continues, l'assassinat de l'ambassadeur des États-Unis au siège de l'Ambassade américaine en Septembre 2012 et les bombardements récents à l'Ambassade française.

En Janvier 2013, 7 otages ont trouvé la mort dans le siège d'une usine à gaz en Algérie par des militants affiliés à Al-Qaïda. Ceci est un autre événement qui démontre la montée des activités extrémistes et la détérioration de la situation sécuritaire en Afrique du Nord. Pendant ce temps, le Maroc a été politiquement stagnant avec la démission du partenaire junior du parti de la coalition en Juin 2013 et les réformes constitutionnelles lentes.

En 2013, les perspectives sont de moins en moins optimistes. En effet, beaucoup de gouvernements luttent pour maintenir leur stabilité intérieure alors que la crise de l'euro commence à avoir un effet au niveau macro-économique en aggravant les perspectives futures.

La possession de biens immobiliers reste toujours de grande importance culturelle dans la région. Cependant, des réformes concrètes susceptibles d'améliorer la situation économique et le logement ont été interrompues ou ralenties dans tous les pays à part l'Algérie.

Accès au financement

Dans la plupart des pays de l'Afrique du Nord, il y a une longue histoire d'implication massive de l'Etat dans le secteur financier. Cette tradition, combinée à la dépendance de la manne pétrolière, à l'instabilité macroéconomique et à la faiblesse des infrastructures financières, a entravé le développement du système financier dans la région.

Toutefois, la dernière décennie a incité tous les pays à faire avancer les programmes de privatisation et à ouvrir le secteur bancaire aux investissements étrangers, ce qui a créé de nouvelles opportunités, mais à des taux différents de progrès. La Tunisie est la plus récente avec des réformes en cours de préparation pour restructurer les trois banques détenues publiquement en coordination avec un prêt du FMI.

Le secteur du financement du logement a été longtemps dominé par les banques publiques, offrant souvent des taux d'intérêt bonifiés et laissant peu de place pour le développement d'un financement fondé sur le marché. Pendant la dernière décennie, tous les gouvernements d'Afrique du Nord ont commencé à réformer les fondements de leurs systèmes hypothécaires s'orientant vers des solutions de marché et une plus grande implication du secteur privé. Cependant, cette transition nécessite beaucoup de temps, un soutien technique et une volonté politique pour que les effets des réformes soient pleinement réalisés.

L'Egypte a été l'un des premiers pays à réformer son régime de prêts hypothécaires en 2001, bien que la loi soit restée non testée jusqu'à 2008. Plus récemment, d'autres pays ont pris des mesures concrètes pour mettre en place des systèmes de prêts hypothécaires sûrs et améliorer l'accès aux marchés secondaires, ce qui permettra des prêts à long terme et un meilleur accès aux groupes à faible revenu. L'Algérie a élaboré des stratégies globales visant à moderniser ses lois hypothécaires avec des résultats limités à cause de la dominance des programmes étatiques de financement du logement. Le financement du logement est plus développé au Maroc et en Tunisie, où les prêts hypothécaires sont de 17% et de 12% du PIB, et continuent à croître à des taux compris entre 5-11% par an.

Le défi permanent en Afrique du Nord est l'exclusion des jeunes et des ménages à faible revenu du financement formel de logement, ainsi que le manque d'information sur les emprunteurs qui font monter le coût des prêts hypothécaires. En conséquence, le leasing immobilier qui est un moyen pour acquérir du logement est devenu un business florissant, malgré que les ménages finissent par payer cher pour acquérir du logement à cause des primes élevées imposées par les sociétés de

leasing. Cette option peut également permettre aux sociétés de leasing de ne pas exiger une licence bancaire, ce qui est le cas en Algérie, où de nouvelles licences sont difficiles à obtenir.

En général, le développement des marchés secondaires a été lent à cause du stade infantile des marchés monétaires primaires. Le cadre juridique de la titrisation a été mis au point en commençant par le Maroc en 1999, la Tunisie en 2001 et l'Algérie en 2006 quoique le volume des transactions a été très limité. Le manque de transparence, ainsi que les dynamiques externes tels que les Subprimes et les crises financières mondiales ont limité la confiance dans la titrisation. Cette année, le Maroc sera en train de finaliser les règlements pour les obligations sécurisées comme un autre moyen pour obtenir des prêts hypothécaires.

La finance conforme à la Charia qui interdit l'intérêt et l'endettement connaît une forte popularité dans la région. La "Murabaha", où la banque achète des biens et les vend immédiatement à un client avec un accord préalable sur la marge de façon que ce client la rembourse en tranches, et "Ijara" qui est une entente de location avec option d'achat, sont les formes les plus populaires de financement du logement conformes à la Charia. Les cadres réglementaires pour les obligations "sukuk" ont été développés récemment en Egypte et en Tunisie. La Libye a fait une loi qui interdira l'usure de tous les services bancaires en 2015.

Le microcrédit au logement est une tendance croissante dans les pays d'Afrique qui est fortement soutenue par les bailleurs de fonds internationaux afin d'encourager le développement des PME locales. Cette forme d'accès au crédit a le potentiel de fournir une alternative viable aux prêts hypothécaires conventionnels. Des produits spécifiques de microcrédit de logement ont vu le jour en Tunisie, en Égypte et au Maroc. Al Amana est une association marocaine à but non lucratif qui est en train d'explorer les possibilités de partenariat avec le fournisseur de matériaux de construction Lafarge pour fournir du logement abordable aux Marocains à faible revenu.

Abordabilité

En dépit des niveaux très élevés de propriété (jusqu'à 80 % en Tunisie et plus que 90% en Lybie), l'abordabilité du logement est un problème majeur en Afrique du Nord, en particulier pour les ménages à faible et moyen revenu.

Alors que l'offre globale de logements paraît suffisante dans la plupart des pays, les prix sur le marché privé restent trop élevés pour la plupart des ménages à moyen et faible revenu. Il existe aussi un grand nombre d'unités haut de gamme et vides, des petits secteurs locatifs et des difficultés d'accès au logement pour les individus à faible revenu.

Le manque d'approvisionnement en terres privées est la principale contrainte. Le secteur public détient plus de 30 % des terrains urbains en Algérie et en Libye, et entre 20 et 30 % au Maroc et en Egypte. Les règlements d'aménagement rigides et les procédures complexes pour l'enregistrement des titres ont conduit à une raréfaction des terres légalement développables et ont contribué à la pénurie en logements abordables dans la région.

Cette situation s'est aggravée avec l'urbanisation des régions intérieures et arides jusqu'aux villes, ainsi que par les populations jeunes de l'Afrique du Nord qui poussent la demande de logements urbains.

L'inabondabilité du logement a des conséquences sociales directes, notamment la surpopulation (le nombre d'occupants par ménage atteint 6,5 en Algérie) ainsi que sur l'âge du mariage parce que culturellement, les jeunes doivent attendre jusqu'à ce qu'ils acquièrent leurs propres logements pour qu'ils se marient.

Offre de logement

Les prestations du secteur public en logements n'ont pas été suffisantes pour répondre aux besoins des pays producteurs de pétrole à savoir la Libye et l'Algérie.

En Libye, les sanctions économiques des années 1990, combinée à une baisse des prix du pétrole, ont limité les dépenses publiques alors que les taux élevés de croissance démographique et d'urbanisation ont créé une demande contenue de logements. La pénurie est estimée à 350.000 unités en Libye que le gouvernement tente de combler avec des projets résidentiels de grande envergure d'une valeur de 11 milliards de dollars. Les estimations du déficit en logements abordables en Algérie vont de 1,2 à 2 millions basés sur un taux d'occupation de cinq personnes par unité. Ils se sont également attaqués à cette crise par la construction de logements financée avec le quart de la dépense publique annuelle.

L'offre de logements dans les pays importateurs nets de pétrole de l'Afrique du Nord (Maroc, Tunisie et Egypte) a progressé vers l'encouragement d'un vrai secteur immobilier formel et la facilitation de l'investissement privé et le partenariat. Cependant, le logement abordable avec des marges bénéficiaires faibles et des risques élevés nécessitent des initiatives gouvernementales efficaces, qui n'ont pas été trop fructueuses en Tunisie, où la seule offre pour les groupes à faible revenu provient du promoteur publics. En revanche, le Maroc a réussi à offrir des rabais fiscaux attrayants et des terres à des taux bonifiés, pour créer un secteur privé prospère, et le gouvernement s'est engagé à la réalisation de 900.000 unités supplémentaires d'une valeur de 30.000 dollars avant 2020.

La plupart des subventions échappent aux plus pauvres et les demandes de logements par les groupes à faible revenu sont assurées par le secteur informel. Les constructions anarchiques dans les quartiers périphériques où les ménages construisent progressivement sont tolérées puisque les gouvernements reconnaissent que cela répond à un besoin social qui n'est pas traité efficacement par des interventions publiques ou privées.

Il y a des signes que les ratios de constructions informelles sont en augmentation, d'autant plus que l'Etat de droit s'est affaibli à la suite du Printemps Arabe et de l'agitation civile qui s'ensuivit. Les logements construits de manière informelle ont augmenté dans tous les pays, en s'appuyant sur des programmes persistants de perfectionnement urbain, tels que Villes Sans Bidonvilles au Maroc ou les interventions de l'ARRU en Tunisie, afin d'améliorer les conditions de vie.

Marchés de l'immobilier

Les terrains constituent un goulot d'étranglement dans la chaîne d'approvisionnement et sont la cause principale des prix élevés en Afrique du Nord. L'étroitesse des terres privées en Algérie, en Libye et

relativement en Egypte est une rare commodité par rapport à la demande, ce qui tend à accentuer la pression sur les prix et à encourager la spéculation.

La hausse des prix a également eu lieu dans la région en raison d'un manque de confiance dans les marchés monétaires ou des opportunités d'investissement alternatives. Cela est particulièrement grave dans les pays dotés de marchés obligataires étroits et d'un volume élevé de richesse pétrolière. Les Nord-Africains riches vont investir dans l'immobilier car il est encore perçu comme la source de richesse la plus sécurisée, particulièrement quand le secteur bancaire est déclassé et l'inflation est élevée.

La plupart des marchés de la propriété en Afrique du Nord ont été à l'abri de la crise financière mondiale en 2008 en raison de l'intégration internationale limitée. Le Maroc est l'exception, comme ils ont ouvert leurs marchés aux investissements étrangers directs au cours de leur promotion fervente de Vision 2010, un programme visant à stimuler leur industrie touristique.

Le marché s'est légèrement redressé en 2009 et 2010, mais les effets de la bulle ont fait que les banques sont devenues plus prudente au crédit, et le Maroc a été le premier de la région à mettre en place un indice des prix de l'immobilier pour suivre l'évolution des marchés immobiliers.

Politique et réglementation

Le logement a rebondi au premier rang des agendas des gouvernements d'Afrique du Nord. Son rôle dans le développement économique, l'amélioration des conditions de vie et le maintien de la stabilité sociale a été clairement identifié. En effet, les nombreuses protestations pendant les 2 dernières années peuvent être directement liées à des défaillances dans la fourniture de logements.

Le secteur du logement a toujours tendance à être sur réglementé avec un rôle primordiale du secteur public. La possession d'un domicile est fortement priorisée par rapport au logement locatif, ce qui a entraîné de petits marchés locatifs avec un grand intérêt pour les programmes location-achat qui sont largement utilisés en Algérie.

Les exportateurs nets de pétrole ont utilisé leur richesse publique pour répondre à la demande du marché et les droits constitutionnels au logement, évinçant ainsi les activités des marchés privés. Les importateurs nets de pétrole avaient besoin d'être plus prudents dans le développement de divers secteurs financiers, et l'augmentation des investissements du secteur privé dans le logement.

La politique est dirigée vers la réduction de l'intervention de l'Etat, les subventions publiques étendues et une plus grande ouverture à la participation étrangère. Le partenariat entre les secteurs privé et public est un nouveau concept qui devient popularisé comme une solution pour engager efficacement le secteur privé dans le développement du logement, tout en veillant à ce qu'il atteigne les groupes à faibles revenu et qu'il réponde aux objectifs politiques. Les expériences réussies sont limitées dans la région, à l'exception du Maroc, où Al Omrane a été exploitée pendant plus d'une décennie, en coordination avec le secteur privé. Cependant, la situation politique demeure incertaine dans presque tous les pays, le développement de réformes durables qui permettront d'améliorer la politique du logement et de la réglementation aura besoin de temps.

Opportunités

Le changement dans les systèmes de gouvernance après le Printemps Arabe de 2011 offre de nouvelles possibilités de coopération et de partenariat. Le commerce entre les Etats d'Afrique du Nord est encore minime, entre 3 et 4 % du PIB total, mais de nouvelles connexions sont recherchées. Par exemple, la Libye a signé un traité de commerce avec le Maroc et l'exploration d'un échange technique avec l'Egypte sur le financement du logement et la pratique du développement. Les entreprises de construction privées et les promoteurs cherchent des opportunités au delà des frontières, où les gouvernements fournissent des incitations fiscales pour attirer l'expérience des étrangers afin d'accroître leur production en logements, tels que les entreprises d'architecture et d'ingénierie Tunisienne qui sont en train de signer des contrats avec la Libye.

Une ouverture croissante à l'échange de connaissances et à l'intégration économique présente des avantages évidents, en particulier dans le logement abordable comme de nombreux Etats d'Afrique du Nord sont confrontés à des défis similaires. Les mesures qui facilitent l'offre de terrains et le développement résidentiel pour les groupes à faible revenu, voire à promouvoir le financement du logement fondé sur le marché et la participation du secteur privé, devraient être partagées et transférées entre les pays de cette région afin de renforcer les efforts de chaque pays.

Il y a aussi une opportunité pour le renforcement des liens régionaux entre les Etats d'Afrique du Nord et le reste du continent. L'Algérie a déjà investit dans des infrastructures lourdes pour relier le Nord et l'Afrique sub-saharienne. Il y a la route transsaharienne construite d'Alger vers Lagos ainsi que le pipeline Nigeria-Algérie et le câble à fibre optique. La Tunisie est l'hôte actuel de la Banque Africaine de Développement, ce qui lui donne une perspective unique de point de pivot entre l'Europe et le reste de l'Afrique. En outre, l'Egypte est un membre de l'Initiative du Bassin du Nil qui permet la coopération entre les neuf États africains. Ces connexions peuvent fournir une force à la fois aux pays d'Afrique sub-saharienne et aux pays méditerranéens.

L'exploitation de ces possibilités, la grande richesse de la région d'Afrique du Nord et la capacité de ses habitants reposent sur la stabilité des gouvernements et la clarté des directives politiques pour le développement social et économique durable. En 2013, le maintien de la sécurité dans la région est devenu l'obstacle principal. Le potentiel est énorme et l'investissement sera rapidement poursuivi une fois que les perspectives politiques et économiques deviennent plus certaines.

Références et sources primaires

1. African Development Bank. (2013). The African Development Bank in North Africa: Resilient Growth and Integration.
2. UN-HABITAT (2012). The State of Arab Cities.
3. African Economic Outlook (2012). AEO Regional Edition: North Africa.