

Rwanda

Janine Ampulire Mwesigye



Vue d'ensemble

La stratégie nationale rwandaise de transformation vise à accélérer l'urbanisation durable de 18.4 pour cent à 35 pour cent d'ici 2024 en tant que facteur clé de la croissance économique.¹ Ceci sera réalisé grâce au développement, par le gouvernement du Rwanda (GDR), de six villes secondaires,² en plus de Kigali la capitale, avec pour objectif de décentraliser le développement socio-économique à l'ensemble du pays grâce à des investissements publics et privés. En effet, 77 pour cent des ménages de Kigali vivent dans des logements non planifiés qui ont des voies d'accès presque impraticables. Dix pour cent de ces logements sont gravement surpeuplés, près d'un quart des ménages de Kigali partagent des installations sanitaires précaires.

Le Rwanda continu de se développer, comme en témoignent les rapports "Doing Business" de la Banque Mondiale. En 2020, le Rwanda est resté le deuxième endroit le plus propice pour faire affaires en Afrique et le 38^e au niveau mondial, une baisse par rapport à la 29^e position du rapport précédent. Des améliorations ont également été constatées dans le classement du pays pour la création d'entreprise et la gestion des permis de construire. Bien qu'une forte croissance était attendue en 2020, due aux conséquences de la pandémie de COVID-19 l'économie du Rwanda ne devrait croître que de deux pour cent en 2020, 6.3 pour cent en 2021 et huit pour cent en 2022.³ L'inflation annuelle est projetée à 6.9 pour cent en 2020 contre 2.4 pour cent en 2019. Le secteur industriel devrait croître de quatre pour cent en 2020, grâce aux projets de construction du gouvernement. Avec une croissance de deux pour cent pendant une période difficile, le Rwanda serait l'un des rares pays au monde qui, grâce aux stratégies d'atténuation mises en œuvre par son gouvernement, à enregistrer une croissance cette année.

En réponse à la pandémie, le GDR a lancé un fonds de 100 milliards FRw (105.4 millions US\$) pour soutenir les entreprises touchées, en leur octroyant des prêts subventionnés et des garanties de crédit par des banques commerciales et des institutions de microfinance (IMF). Le fonds cible les petites et moyennes entreprises, ainsi que les secteurs fortement affectés tels que l'industrie hôtelière. De plus, les entreprises ont été soutenues par des mesures de report et d'allègement d'impôt. Cependant, alors que de nombreuses interventions ont été mises en œuvre pour atténuer la

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	City of Kigali, Muhanga, Musanze, Huye, Rubavu, Rusizi, Nyagatare
Taux de change (1er juillet 2020): 1 USD = [a] 1 PPP\$ = [b]	948.36 Rwandan Franc (RWF) 290.14 Rwandan Franc (RWF)
Population totale [b] Population urbaine [b]	12 626 950 2 186 104
Taux de croissance démographique [b] Taux d'urbanisation [b]	2.61% 3.2%
PIB par habitant (en US\$) [b]	US\$802
Pourcentage de la population sous le seuil de pauvreté nationale (2017) [b]	46.0%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale (2017) [b]	1.3%
Proportion de la population adulte ayant emprunté formellement (2017) [b]	7.7%
Coefficient de Gini (2017) [b]	43.70
Classement des pays de l'IDH (2018) [c] Score par pays de l'IDH (2018) [c]	157 0.54
PIB (USD courants) [b]	US\$10 122 million
Taux de croissance du PIB [b]	9.41%
Taux d'inflation [b]	3.35%
Rendement des obligations d'État à 10 ans	n/a
Taux d'intérêt sur les prêts (2018) [b]	16.52%
Nombre de prêts hypothécaires en cours [d]	41 013
Valeur des prêts hypothécaires résidentiels (\$ US courants) [d]	US\$329.20 million
Taux hypothécaire typique Terme Dépôt	16% 15 années 30%
Ratio des prêts hypothécaires au PIB	3.25%
Nombre de prêteurs hypothécaires [d]	16
Nombre de prêts de microfinance en cours [d]	509 724
Valeur des prêts de microfinance en unités de monnaie locale [d]	184 000 000 000 RWF
Nombre de prestataires de microfinance [d]	457
Nombre total de logements résidentiels formels dans le pays	n/a
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété [e]	1 469 445
Nombre de logements formels construits cette année (2019) [f]	16 241
Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur officiel ou Entrepreneur dans une zone urbaine en unités monétaires locales [f]	12 500 000 RWF
Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un développeur ou un entrepreneur officiel en zone urbaine [f]	30m ²
Location mensuelle typique pour la maison nouvellement construite la moins chère [g]	150 000 RWF
Coût d'un sac standard de 50 kg de ciment en unités de monnaie locale [g]	12 000 RWF (US\$12.65)
Type de registre des actes : numérique, numérisé ou papier [g]	Computer - Fully digital
Classement de l'indice de la facilité de faire des affaires de la Banque mondiale [g]	38
Nombre de procédures d'enregistrement des biens [g]	3
Temps d'enregistrement de la propriété [g]	7
Coût d'enregistrement de la propriété en tant que part du prix de la propriété [g]	0.1%
Score de l'indice DBI de la qualité de l'administration foncière de la Banque mondiale (0-30) [g]	28.50
Pourcentage de femmes propriétaires seules : Total Urbain (2017) [h]	n/a n/a
Pourcentage de ménages disposant de services d'assainissement de base : Total Urbain (2017) [h]	65.4% 45.5%
Pourcentage de ménages sans électricité : Total Urbain (2017) [h]	66.8% 15.5%
Pourcentage de ménages de 3 personnes et plus par chambre à coucher : Total Urbain (2017) [h]	17.1% 15.9%
Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [i]	65.1%
NB : Les chiffres sont pour 2020 sauf indication contraire.	
[a] Xe.com	[f] Rwanda Affordable Housing Authority
[b] World Bank World Development Indicators	[g] World Bank Ease of Doing Business Indicators
[c] Human Development Reports, United Nations Development Programme	[h] Demographic and Health Surveys, USAID
[d] National Bank of Rwanda	[i] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)

propagation et les effets de la COVID-19, aucune mesure majeure n'a été mise en œuvre pour le secteur du logement et la pandémie s'est largement répandue à Kigali, et surtout en milieu urbain.

Accès au financement

Selon un rapport publié en Août 2020 par la Banque Nationale du Rwanda (BNR), la croissance du portefeuille de prêts du secteur bancaire (encours de prêts) a ralenti en raison de la réduction des prêts au premier semestre 2020. Les encours de prêts ont diminué de 14.6 pour cent (année après année) à 306 milliards FRw (2.43 milliards US\$) contre une croissance de 16 pour cent en juin 2019. Le ralentissement est attribué à la faiblesse des prêts, en particulier pendant le confinement du pays. La

pandémie a révélé la nécessité pour les banques de diversifier leur portefeuille de prêts, qui est actuellement concentré à 34,3 pour cent dans le secteur hypothécaire et à 15 pour cent dans le secteur commercial. Pourtant, les prêts hypothécaires avaient ralenti en raison des normes de prêt des banques attribuées à une politique de prêt à la valeur mise en œuvre par la BNR. Cette politique était mise en œuvre en mars 2019 et exige que les banques limitent les taux de prêt à 80 pour cent de la valeur pour les propriétés commerciales et les projets des résidences secondaires, ce qui implique que les promoteurs devraient lever les 20 pour cent restants.⁴

Le secteur de la microfinance continue d'être un élément important du secteur financier car il touche la majorité de la population rurale du Rwanda. À l'instar du secteur bancaire, les prêts sont restés la principale activité des IMF, le total du crédit encours ayant augmenté de 8,3 pour cent, passant de 168 milliards FRw (177 millions US\$) en Juin 2019 à 182 milliards FRw (192 millions US\$) en Juin 2020, contre une croissance de 12,3 pour cent enregistrée l'année précédente.

Cette baisse en pourcentage est principalement attribuée aux risques de crédit liés à la COVID-19 et à la faiblesse de la demande de crédit associée à la perturbation des activités. Les prêts à l'agriculture et à l'élevage continuent de prendre la plus grande part des prêts des IMF à 35,1 pour cent, suivis des prêts commerciaux à 28,7 pour cent et des prêts hypothécaires à 13,1 pour cent.⁵

Dans un communiqué de presse de la BNR, le secteur financier serait resté florissant et stable à la fin juin 2020. Et ce malgré les effets notables d'un ralentissement de l'activité économique, dû aux mesures de confinement pour contenir la propagation de la pandémie, qui ont entraîné une baisse de la demande de nouveaux prêts et une augmentation de la demande de restructuration des prêts. Les banques ont restructuré plus de 39 pour cent de leur portefeuille de prêts au deuxième trimestre 2020, soit l'équivalent de 978 milliards FRw (1,03 milliard US\$), tandis que les IMF ont restructuré environ 23 pour cent de leur portefeuille de prêts, l'équivalent de 41,6 milliards FRw (43,9 millions US\$) dans la même période. La croissance des prêts courants est tombée à 14,6 pour cent en juin 2020, contre 16,6 pour cent en juin 2019, tandis que les nouveaux prêts ont diminué de neuf pour cent au cours des six premiers mois de 2020 par rapport à une période similaire en 2019.⁶

La BNR a mis en place des mesures de surveillance monétaires, fiscales pour soutenir le secteur financier. Il s'agit notamment de la mise en place d'une facilité de prêt de 50 milliards FRw (52,7 millions de dollars US\$) pour aider les banques confrontées à des problèmes de liquidité ; la révision de la fenêtre des obligations à escompte du Trésor de cinq pour cent à quatre pour cent ; et l'octroi de 23,4 milliards FRw (24,7 millions US\$) supplémentaires aux banques. Le Fonds de relance économique du GDR⁷ et d'autres incitations fiscales soutiendront la stabilité financière. En outre, la BNR a restreint la distribution de dividendes dans les institutions financières supervisées afin de soutenir leur capital.

Faisabilité budgétaire

L'accès à un logement abordable figure parmi les facteurs clés pour promouvoir un développement urbain inclusif, ainsi que le droit de bien vivre pour tous les citoyens. À Kigali, environ 54 pour cent des habitants ont un faible revenu et gagnent entre 36 038 FRw et 213 381 FRw (38 et 225 US\$) par mois. Le groupe à revenu intermédiaire ne représente que 21 pour cent des habitants et leurs revenus mensuels se situent entre 213 381 FRw et 642 990 FRw (225 et 678 US\$). En général, le marché du logement a largement ciblé les ménages à revenu élevé, qui représentent moins de 12 pour cent de tous les citoyens gagnant plus de 642 990 FRw (678 US\$) et peuvent se permettre des prix de logement supérieurs aux pouvoirs d'achat des autres catégories de citoyens. Par conséquent, la plupart des habitants de la ville de Kigali, qui n'ont pas les moyens de payer les prix des logements formels, ont développé eux-mêmes leurs logements de manière informelle dans des zones non planifiées, qui occupent 60 pour cent des quartiers résidentiels de cette ville.⁸

Le financement du logement au Rwanda est coûteux et le marché du logement en est à ses débuts. Les taux d'intérêt hypothécaires sont d'environ 17 pour cent.⁹ Cela signifie que seule une petite partie des ménages peut se permettre d'emprunter. Pour la plupart de la population, l'emprunt et donc l'achat d'une maison sont hors de portée.

Réponse à la COVID-19

Dans le but de gérer la crise de COVID-19, un comité national de crise des principaux ministères impliqués dans la réponse a été nommé. Présidé par le Premier ministre, il a mis en place un groupe de travail conjoint COVID-19 qui a exécuté diverses mesures dont le confinement total du 21 mars 2020 au 4 mai 2020. Durant cette période, de nombreuses entreprises ont été fermées à l'exception de celles de vente de produits alimentaires.

En avril 2020, la BNR a réduit le taux de la banque centrale (BCR) de cinq pour cent à 4,5 pour cent pour aider les banques à continuer à financer l'économie. Elle a aussi mis en place une facilité de prêt de 50 milliards FRw (52,7 millions US\$) pour les banques à la BCR.

Cependant, aucun moratoire gouvernemental sur les expulsions ou réponse documentée sur les mesures relatives aux implantations informelles n'a été mis en place pendant la crise de COVID-19.

À l'instar de nombreux secteurs, le secteur de la construction et de l'immobilier a été confronté à des défis en raison des mesures de confinement. Certains des défis immédiats comprenaient une augmentation des prix de produits comme le ciment, qui a rendu plus coûteux pour les développeurs la poursuite des projets existants. En outre, les restrictions de voyage internationaux ont entravé l'entrée de produits clés tels que l'aluminium et les carreaux, ce qui a eu un impact sur les délais et les budgets de réalisation des projets. Bien que l'industrie de la construction se développe rapidement, après une croissance de 33 pour cent au quatrième trimestre de 2019,¹⁰ elle s'est détériorée cette année en raison de la pandémie.

Offre de logement

Le secteur formel du logement à Kigali est généralement composé d'agences immobilières ou de promoteurs individuels qui achètent des terrains à des propriétaires privés et développent des unités de logement qu'ils vendent au public. Certains des principaux développeurs formels comprennent des agences publiques telles que le Conseil Rwandais de la Sécurité Sociale et la Banque de Développement du Rwanda. Diverses agences immobilières locales et étrangères enregistrées opèrent dans le pays, telles que « Urukumbuzi », « Abadahigwa ku Ntego », « Ultimate Developers Limited », « Millennial Development Limited » et « Remote Estates », entre autres. Cependant, elles ont tendance à fournir un petit nombre de maisons, répondant à peine à trois pour cent de la demande annuelle de logements dans la ville de Kigali.

Le développement de logements informels implique la construction par soi-même et est utilisé par environ 40 pour cent des habitants à faible revenu de la ville de Kigali dont le revenu mensuel est inférieur à 360 378 FRw (380 US\$). La plupart d'entre eux sont originaux de la ville et possèdent des terres grâce au processus traditionnel d'héritage.¹¹

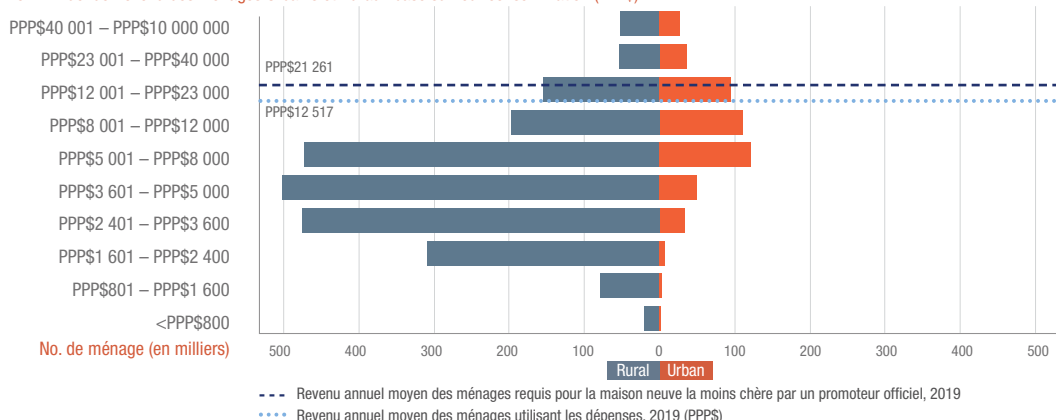
En outre, les groupes à revenu moyen ont utilisé l'option de développement de logements informels pour construire des maisons qu'ils utilisent comme résidences personnelles ou les louent à des locataires. Ce qui a entraîné une escalade des établissements informels.¹²

D'après une étude du Centre international de croissance (CIC) de 2019 l'augmentation moyenne annuelle du nombre de ménages entre 2014 et 2017 était de 38 164, alors que le nombre moyen annuel de maisons construites était de 24 773. Par conséquent, si le ratio ménages/ maisons de 1,2 reste constant les années suivantes, les estimations suivantes des maisons ont été faites:

- Premièrement avec un taux de croissance démographique moyen et de tailles ménages moyennes, il a été estimé qu'en 2018, Kigali avait besoin de 305 594 maisons qui augmenteront de 294 672 pour un total de 600 266 maisons en 2032;
- Ensuite, dans le scénario de faible taux de croissance démographique, les besoins de logement à Kigali passeront de 286 633 en 2018 à 543 138 en 2032;

RWANDA

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



Population:	12 626 950
Taux d'urbanisation:	3.20%
Coût de la maison nouvellement construite:	12 500 000 RWF
Nombre de Ménages Urbains pouvant s'offrir cette maison sur financement:	PPP\$43 083
1 PPP\$:	12.87%
1 PPP\$:	290.14 Rwandan franc

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

■ Enfin si le taux de croissance démographique est faible, les besoins en logement passeront de 345 079 en 2018 à 718 205 en 2032.¹³

Le GDR, avec l'aide de la Banque mondiale, a pu accéder à deux subventions. L'une de 90 milliards de FRw (95 millions US\$) pour la modernisation des infrastructures urbaine. L'autre récemment approuvée, est destinée au financement du logement au Rwanda pour un montant de 142.3 milliards de FRw (150 millions US\$).¹⁴

Le principal objectif de ce projet est d'élargir l'accès au financement à long terme du logement au profit des ménages à revenu intermédiaire qui ont un accès limité ou inexistant aux prêts hypothécaires dans les conditions actuelles du marché. Ce projet a pour ultime ambition de soutenir le développement des marchés financiers.

Marché immobilier

Selon le rapport « Doing Business » 2020 de la Banque mondiale, le Rwanda est resté le deuxième endroit en Afrique le plus propice aux affaires et maintenant le 38ème dans le monde sur 190 pays. L'enregistrement d'une propriété au Rwanda ne prend que sept jours, trois procédures et coûte 0.1 pour cent de la valeur de la propriété. De plus, le temps nécessaire pour obtenir un permis de construire est passé de 113 jours à 97 jours, avec un enregistrement en ligne de ce dernier.¹⁵

Un article de journal de l'institut Multidisciplinary de Publication Digitale, a révélé que le prix d'une maison de trois chambres variait entre 29 millions de FRw et 53 millions FRw (30 535 et 55 743 US\$) parmi les trois promoteurs interrogés.¹⁶ Ceci est révélateur des tendances très faibles en matière d'abordabilité, car moins de 30 pour cent des ménages peuvent se permettre une maison parmi les offres de logements proposés par les promoteurs immobiliers de la ville de Kigali.¹⁷ Les prix élevés de l'immobilier sont attribués au coût élevé des matériaux de construction et des installations internes ainsi qu'aux coûts élevés de leur importation. D'autres facteurs, sont entre autres, les bénéfices d'investissement élevés fixés par les promoteurs immobiliers et les salaires élevés des ingénieurs étrangers et experts locaux employés dans le secteur de la construction.

Politique et réglementation

Le gouvernement, par l'intermédiaire du ministère de l'Infrastructure, a élaboré le Plan stratégique du secteur d'urbanisation et d'établissement rural 2018-2024. Ce Plan a mis en évidence la nécessité d'investissements privés dans le logement abordable et la création d'un environnement propice pour accroître l'accès au logement pour tous les Rwandais, dans un but de réduire le déficit de logement de 10 pour cent d'ici 2023.

Ce plan stipule en outre, la nécessité d'accroître l'accès des ménages aux prêts hypothécaires grâce à des programmes de soutien tels que des fonds de garantie.¹⁸ Il stipule aussi que les terres disponibles pour le développement de l'habitat doivent être gérées de manière intersectorielle intégrée et que les biens publics doivent être gérés pour créer une industrie de construction privée compétitive. Enfin, il appelle à une capacité de programme intégrée.

Le gouvernement entreprend divers investissements dans les infrastructures et a introduit une taxe¹⁹ foncière pour aider à les financer. S'il est correctement mis en œuvre, ce mécanisme fiscal pourrait servir de catalyse dans le développement de terrains urbains inoccupés et contribuer à des villes financièrement plus saines. Cette loi est cruciale pour les entités décentralisées car elle leur permettra de mobiliser certaines des ressources nécessaires pour fournir l'infrastructure de base et avoir des prestations de services plus efficaces et ainsi atteindre une croissance économique, car les districts dépendent actuellement fortement du financement du gouvernement central.

Le 4 septembre 2020, la ville de Kigali a lancé un nouveau plan directeur de la ville à mettre en œuvre de 2020 à 2050. Il a pour objectif une approche flexible et progressive du développement de la ville, car elle cherche à accueillir une population de 3.8 millions d'habitants d'ici 2050, soit une augmentation estimée de la population actuelle de 1.6 million. Ce plan directeur est guidé par des moteurs économiques, sociaux et environnementaux.

Les principaux changements liés au logement comprennent les maisons à usage mixte, où un bâtiment peut être utilisé à des fins différentes; un minimum de 70 maisons par hectare, où le minimum de maisons par hectare passera de 25 à 70 maisons; bureaux à domicile, où les propriétaires de petites entreprises seront autorisés à avoir de petits bureaux dans les zones résidentielles; flexibilité dans la construction de maisons résidentielles, ce qui permettra également d'améliorer les colonies non planifiées sans nécessairement déplacer les résidents et autoriser des unités résidentielles auxiliaires; et une nouvelle approche de la densité, qui intègre des bâtiments de moyenne hauteur.²⁰

Opportunités

La Banque mondiale, le CIC, de même que d'autres parties prenantes clés et le gouvernement ont entrepris plusieurs études sur le logement abordable au Rwanda. Ces études ont considérablement amélioré la compréhension des principales lacunes et opportunités de promotion du logement dans les villes du pays et fournissent des informations sur la manière de mieux cibler les ressources. Certaines des études achevées comprennent les besoins en matière de logement à Kigali; les politiques du logement au Rwanda et évaluation du secteur du logement abordable au Rwanda,²¹ entre autres.²²

Le Conseil Rwandais de Développement rapporte que le secteur immobilier est un moteur clé de la croissance économique future. En effet, il a contribué à hauteur de 647 milliards FRw (682 millions US\$) au produit intérieur brut (PIB) national en 2019.²³

Le secteur immobilier a également montré un fort potentiel de création d'emplois au Rwanda. En 2017, le secteur a soutenu environ 157 000 emplois, ce qui s'est traduit par une force de travail rémunérée pour une valeur totale de 111 milliards FRw (117 millions US\$). Environ 53 milliards FRw (58.2 millions US\$) d'impôts indirects nets et un excédent brut d'exploitation de 129 milliards de FRw ont été générés. Les contributions directes estimées (valeur ajoutée brute plus intrants intermédiaires) de la construction et de la location de logements représentent collectivement 11.5 pour cent du PIB du Rwanda

En 2019, le Rwanda a enregistré des investissements d'une valeur de 233 milliards FRW (246 milliards US\$), soit une augmentation de 22,6 pour cent par rapport à l'année précédente. Bien que le secteur de la construction ait attiré d'importants investissements, il dépend toujours fortement de l'importation de la plupart des matériaux de construction tels que le ciment, les carreaux, l'acier manufacturé et la peinture, pour ne citer que ceux-là. Les investisseurs ont donc la possibilité de promouvoir la fabrication locale des matériaux nécessaires à la construction pour servir le marché local et ceux des pays voisins qui font face à des coûts d'importation et de transport similaires.

La demande de logements sûrs et abordables augmente en raison de la croissance rapide de la population urbaine - estimée à 5,75 pour cent par an, soit plus du double du taux de croissance démographique globale du pays.²⁴ Ceci, en plus d'importants déficits de logement évidents à Kigali et dans les villes secondaires, présente une opportunité pour le développement immobilier au Rwanda.

Des approches innovantes, telles que le concept de ville verte, ont été mises au point dans la ville de Kigali pour établir une nouvelle norme en matière de logement abordable et de développement urbain durable au Rwanda et en Afrique. En février 2020, le projet a reçu sa première injection de capital du gouvernement allemand par l'intermédiaire de la KfW Development Bank, d'une valeur d'environ 10 milliards FRW (10,5 millions US\$).

La première phase du projet devrait démarrer cette année et verra la construction de 749 logements sur 18 hectares pour un coût estimé à 98,4 milliards FRW (103,8 millions US\$) pendant cinq ans, tandis que l'ensemble du projet sera développé sur 620 hectares pour un montant estimé à 1 400 milliards FRW (1,5 milliard US\$).²⁵ Un rapport de diagnostic du secteur privé au Rwanda²⁶ met en évidence des technologies de construction alternatives comme une approche innovante pour compléter les techniques et les matériaux de construction traditionnels. Le Rwanda explore les moyens d'introduire plusieurs innovations sur le marché, soit par des entreprises locales, soit par des collaborations avec des partenaires internationaux, afin d'aider dans l'apport technique et financier initial requis pour amener les produits sur les marchés locaux.

Sources supplémentaires

- Bower, J., Apelle, D., Twum A. and Umulisa, A. (2020). Réponse du Rwanda au COVID-19 et défis futurs. <https://www.theigc.org/blog/rwandas-response-to-covid-19-and-future-challenges/> (Visité le 20 Aout 2020).
- Ville Verte De Kigali (2019). Le projet pilote du Rwanda vers une urbanisation verte. <https://greencitykigali.org/#overview> (Visité le 5 Septembre 2020).
- Fonds Monétaire International (2020). Réponses politiques à COVID-19 – Policy Tracker. <https://www.imf.org/en/Topics/imf-and-covid19/Policy-Responses-to-COVID-19#R> (Visité le 28 Aout 2020)
- Kanamugire, J. (2020). La perturbation Covid-19 place les locataires dans une situation difficile. 9 juin 2020. Rwanda Aujourd'hui (2020). <https://rwandatoday.africa/news/Covid-19-disruption-puts-tenants-between-a-rock-and-hard-place/4383214-5573278-5711q1/index.html> (Visité le 24 Aout 2020).
- Kuteesa, H. and Byishimo, B. (2020). Les locataires continuent de lutter car les propriétaires perçoivent des arriérés. 4 septembre 2020. The New Times. <https://www.newtimes.co.rw/news/tenants-continue-struggle-property-owners-collect-arrears> (Visité le 5 Septembre 2020).
- Ministère du Commerce et de l'Industrie (2017). Made in Rwanda Policy. http://www.minicom.gov.rw/fileadmin/minicom_publications/documents/Made_in_Rwanda_Policy_-_Website_Version.pdf (Visité le 31 Aout 2020).
- Institut National de la statistique (2017). Cinquième Enquête intégrée sur la vie des ménages (EICV5) 2016-2017. <http://www.statistics.gov.rw/publication/eicv-5-rwanda-poverty-profile-report-201617> (Visité le 26 Septembre 2020).
- République du Rwanda. COVID-19: réponse du gouvernement Rwandais à la COVID-19 <https://www.gov.rw/koronavirus/> (Visité le 2 Aout 2020).
- République du Rwanda. Faits remarquable – Économie et affaires. <https://www.gov.rw/highlights/economy-and-business> (Visité le 1 Aout 2020).
- Organisation mondiale de la santé. COVID-19 au Rwanda: la réponse d'un pays. <https://www.afro.who.int/news/covid-19-rwanda-countrys-response> (Visité le 2 Aout 2020).

Accès aux données sur le financement du logement

Au Rwanda, les données sur le logement sont généralement disponibles mais sont collectées par différentes institutions. Les données sur le secteur financier et ses performances sont collectées par la Banque Nationale du Rwanda et présentées dans la Déclaration de politique monétaire et de stabilité financière publiée deux fois par an. Les données sur les performances économiques sont documentées par le Ministère des Finances et de la Planification Économique ainsi que par l'Institut National des Statistiques du Rwanda. Des données sur les marchés immobiliers sont également disponibles dans le rapport « Doing Business » publié chaque année par la Banque mondiale.

Malgré cela, les données sur l'offre et l'abordabilité du logement ne sont pas systématiquement recueillies et publiées. Cependant, il existe des études récentes disponibles, menées par des particuliers mais aussi par le CIC, qui ont commandé une étude sur la demande de logement à Kigali en 2019 et la politique du logement au Rwanda en 2020. Une limitation clé est que ces études se sont surtout concentrées sur Kigali et, bien que certains aspects puissent être similaires à ceux d'autres districts, il est important d'avoir une image complète du pays.

L'Institut National de Statistique mène une Enquête Intégrale sur les Conditions de Vie des Ménages (EICV) tous les trois ans. Cette enquête comporte des sections sur le logement mais les indicateurs sont principalement axés sur les conditions de vie des ménages. Il est important de noter que l'EICV a été un document de référence utile pour d'autres études sur le logement abordable au Rwanda, en particulier celles du CIC. L'Autorité Rwandaise du Logement fournit des données administratives utiles sur des indicateurs tels que les prix des logements abordables, les coûts de construction et les prix de location, entre autres.

Sites web

- National Institute of Statistic Rwanda <https://www.statistics.gov.rw/home>
 Banque nationale du Rwanda <https://www.bnr.rw/home/>
 Banque Mondiale <https://www.worldbank.org/>
 Ministère des Finances et de la Planification Économique <http://www.minecofin.gov.rw/index.php?id=2>
 Centre International De Croissance <https://www.theigc.org/>
 République du Rwanda <https://www.gov.rw/>
 Conseil De Développement Du Rwanda <https://rdb.rw/>
 Banque de développement du Rwanda <https://www.brd.rw/>

- 1 Ministère des finances et de la planification économique (2017). Stratégie nationale de Transformation 2017-24. http://www.minecofin.gov.rw/fileadmin/user_upload/NST_1_7YGP_Final.pdf (Visité le 11 Aout 2020). Pg 4.
- 2 Les six villes secondaires du Rwanda sont Musanze (Province Du Nord), Rubavu et Rusizi (Province de l'Ouest), Muhanga et Huye (Province du Sud) et Nyagatare (Province de l'est).
- 3 Ministère des finances et de la planification économique (2020). Document Cadre Budgétaire 2020/2021-2022/2023. Mai 2020. http://www.minecofin.gov.rw/index.php?id=231&L=370&tx-filelist-pil-174%5Bpath%5D=Budget_Framework_Papers%2F2020-2023_Executive_Budget_Proposal&Hash=6a812380111dab6b2994a9f905a7a2cb (Visité le 20 Aout 2020). Pg. 15.
- 4 Banque Nationale du Rwanda (2020). Déclaration de politique monétaire et de stabilité financière. 28 Août 2020. <https://www.bnr.rw/news-publications/publications/monetary-policy-financial-stability-statement/?l=0> (Visité le 8 Septembre 2020). Pgs. 51-53.
- 5 Banque Nationale du Rwanda (2020). Déclaration de politique monétaire et de stabilité financière. 28 Août 2020. <https://www.bnr.rw/news-publications/publications/monetary-policy-financial-stability-statement/?l=0> (Visité le 8 Septembre 2020). Pgs. 60-62.
- 6 Banque Nationale du Rwanda (2020). Press release. 13 Août 2020. <https://www.bnr.rw/news-publications/news/news-press-release/> (Visité le 27 Août 2020). Pgs. 1-3.
- 7 Ministère des finances et de la planification économique (2020). Le Gouvernement rwandais lance le Fonds de relance économique (FRE) pour soutenir les entreprises touchées par la COVID-19. 8 Juin 2020. http://www.minecofin.gov.rw/index.php?id=12&tx_ttnews%5Btt_news%5D=768&cHash=bbd58c6244679f3f2fc07b3ebfe68ee4 (Visité le 29 Aout 2020).
- 8 Institut Multidisciplinaire D'Édition Numérique (2020). Accès à des logements abordables pour les citadins à faible revenu à Kigali: analyse basée sur les prix de Vente. 16 Mars 2020. <https://www.mdpi.com/2073-445X/9/3/85> (Visité le 25 Aout 2020). Pg. 2.
- 9 Bower, J. and Buckley, R. (2020). Politiques du logement au Rwanda C-38433-RWA-1. Centre International De Croissance. <https://www.theigc.org/wp-content/uploads/2020/02/Bower-and-Buckley-2020-Policy-Paper.pdf> (Visité le 30 Aout 2020). Pg. 46.
- 10 Ntirenganya, E. (2020). L'économie du Rwanda a progressé de 9,4% en 2019. 24 Mars 2020. The New Times. <https://www.newtimes.co.rw/news/rwandas-economy-grew-94-2019> (Visité le 17 Septembre 2020).
- 11 République du Rwanda. Plan Directeur De Kigali. <https://bpmis.gov.rw/index.php?id=200016#> (Visité le 19 Septembre 2020).
- 12 République du Rwanda. Plan Directeur De Kigali. <https://bpmis.gov.rw/index.php?id=200016#> (Visité le 19 Septembre 2020).
- 13 Bower, J. and Murray, S. (2019). Besoin de logement à Kigali C-38406-RWA-1. Centre International De Croissance. <https://www.theigc.org/wp-content/uploads/2019/07/Bower-et-al-2019-Final-report.pdf> (Visité le 22 Aout 2020). Pgs. 10 and 45.
- 14 Banque de développement du Rwanda (2020). Secteurs Prioritaires- Logement. <https://www.brd.rw/brd/housing-development/> (Visité le 5 Septembre 2020).
- 15 Banque Mondiale (2020). Doing Business 2020. Profil Économique Rwanda. <https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/r/rwanda/RWA.pdf> (Visité le 24 juillet 2019). Pgs. 10 and 21.
- 16 Les trois développeurs sont : Abadahigwa Kuntego Ltd, groupe Palmeria Development et Shelter Afrique.
- 17 Multidisciplinary Digital Publishing Institute (2020). Accès à des logements abordables pour les citadins à faible revenu à Kigali: analyse basée sur les prix de Vente. 16 Mars 2020. <https://www.mdpi.com/2073-445X/9/3/85> (Visité le 25 Aout 2020). Pgs. 8-12.
- 18 Ministère des finances et de la planification économique (2018). Plan stratégique 2018-2024 du secteur de l'Urbanisation et de l'établissement Rural. http://www.minecofin.gov.rw/fileadmin/templates/documents/NDPR/Sector_Strategic_Plans/Urbanization_and_Rural_Settlement.pdf (Visité le 11 Aout 2020). Pg. 87.
- 19 Ministère des finances et de la planification économique (2018). La nouvelle loi sur l'impôt foncier favorisera l'utilisation efficace des terres et la fabrication locale. 2 août 2018. http://www.minecofin.gov.rw/index.php?id=119&L=data%3A%2Ftext%2Fplain.&tx_ttnews%5Btt_news%5D=679&cHash=f5143b643ca842eb49ea8c1b1df5a11f (Visité le 20 Septembre 2020).
- 20 Nkurunziza, M. (2020). 10 changements majeurs dans le nouveau plan directeur de Kigali. 04 Septembre 2020. The New Times. <https://www.newtimes.co.rw/news/10-major-changes-new-kigali-master-plan> (Visité le 05 Septembre 2020).
- 21 Gardner, D., Lockwood, K. and Pienaar, J. (2019). Évaluation du secteur du logement abordable au Rwanda. Centre for Affordable Housing Finance in Africa. <http://housingfinanceafrica.org/app/uploads/CAHF-Rwanda-HEVC-and-HCB-FINAL.pdf> (Visité le 20 Septembre 2020).
- 22 Gardner, D., Lockwood, K., Pienaar, J. (2019). Évaluation du secteur du logement abordable au Rwanda. Centre for Affordable Housing Finance in Africa. <http://housingfinanceafrica.org/app/uploads/CAHF-Rwanda-HEVC-and-HCB-FINAL.pdf> (Visité le 20 Septembre 2020). Pgs. 22-23.
- 23 Conseil De Développement Du Rwanda. Vue d'ensemble. <https://rdw.rw/investment-opportunities/real-estates/> (Visité le 20 September 2020).
- 24 Lawrence, D. (pas de date). Au Rwanda, un marché D'investissement à la maison. Société financière internationale (2019). https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/news_ext_content/ifc_external_corporate_site/news+and+events/new+insights/rwanda-investment-market (Visité le 2 Aout 2020).
- 25 Mwai C. (2020). Le projet de ville verte de Kigali reçoit un investissement de 10 milliards Rwf. 1er février 2020. The New Times (2020). <https://www.newtimes.co.rw/news/kigali-green-city-project-receives-rwf-10b-investment> (Visité le 5 Septembre 2020).
- 26 Société financière internationale (2019). Créer des marchés au Rwanda: diagnostic du secteur privé par Pays. <https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/46ae22ae-6034-42a7-beb7-42d3c42a6e3e/201906-CPSD-Rwanda.pdf?MOD=AJPERES&CVID=mKmmoCW> (Accessed 14 September 2020).