

Zambie

Auteurs: Carl-Johan Collet and Catrin Jones, Urban Africa Real Estate Group



Vue d'ensemble

La Zambie est un pays d'Afrique australe à revenu moyen inférieur qui dispose de grandes ressources en eau, agricoles et minérales. La Zambie est entourée de huit pays et est reconnue comme l'un des plus grands producteurs de cuivre au monde. En 1969, elle produisait 12 % de la production mondiale de cuivre, aujourd'hui, elle n'en produit plus que 3 %. La Zambie est très bien classée en Afrique pour sa facilité de faire des affaires et la transparence de son marché immobilier. Le pays a une population de 18,23¹ millions d'habitants, un produit intérieur brut (PIB) par habitant de 9 779 Z\$ (1 539 DE DOLLARS US) et un PIB en parité de pouvoir d'achat (PPA) de 54 185 Z\$ (4 216 DE DOLLARS US)² par habitant. Il a l'un des taux d'urbanisation les plus élevés d'Afrique avec 43 pour cent des ménages vivant dans les zones urbaines en 2015.³ Le taux de croissance de la population urbaine est de quatre pour cent par an et celui de la population générale est de 2,9 pour cent par an.

La forte urbanisation et la croissance démographique entraînent une grande augmentation de la construction de logements pour répondre aux besoins de plus de 150 000 ménages supplémentaires chaque année.⁴ La plupart de ces nouvelles maisons sont construites par les ménages eux-mêmes sous la forme d'habitations individuelles, ce qui crée un étalement urbain important. La couverture géographique de Lusaka a augmenté de 10 % par an au cours des dix dernières années.⁵ L'activité économique est concentrée dans les provinces de Lusaka et de Copperbelt.

La Zambie est confrontée à plusieurs défis macroéconomiques. Bien que l'inflation demeure relativement stable, les taux d'intérêt de près de 30 % exercent une forte pression sur l'activité économique. En août 2019, l'inflation s'élevait à 9,3 %, au-dessus de la cible de 6 à 8 % de la Banque de Zambie (BOZ). Les obligations d'État à cinq ans se négociant à un rendement de 32 %, l'investissement privé⁶ a été évincé par les besoins de financement du gouvernement.⁷ En outre, une réduction importante des réserves de change de 2,9 à 1,6 mois de couverture des importations entrainera probablement une nouvelle dépréciation de la monnaie et une augmentation de l'inflation. En mai 2019, la BOZ a relevé le taux directeur pour la première fois depuis novembre 2015, le faisant passer de 9,75 % à 10,25 %.

Les euro-obligations se négocient à des rendements supérieurs à 22 %, ce qui indique une baisse de confiance des investisseurs en Zambie. Aucun autre pays en défaut n'a un rendement aussi élevé.⁹ La Zambie a également connu de multiples déclassements de crédit par les agences de notation au cours de l'année écoulée.¹⁰ Les principaux facteurs de cette incertitude sont le ratio de la dette publique au PIB de plus de 73 % à la fin de 2018¹¹ et le maintien de déficits publics supérieurs à 7 % par an dans un avenir prévisible.¹² Au cours des 12 derniers

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Lusaka, Litwe, Ndola, Livingstone
Taux de change: 1 US \$ = [a] 1er juillet 2019	12.85 Zambian Kwacha (ZMW)
1 PPP\$ = [b]	3.82 Zambian Kwacha (ZMW)
Inflation 2018 [c] Inflation 2019 [c]	7.0 10.8
Population [b]	17 351 822
Taux de croissance de la population [b] Taux d'urbanisation [b]	2.9% 4.2%
Pourcentage de la population totale se situant en dessous du seuil de pauvreté national (2017) [d]	19.7%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [d]	7.8%
Proportion de la population adulte qui a formellement emprunté (2017) [b]	8.8%
PIB (\$ US courants) (2018) [b]	US\$26 720 million
Taux de croissance du PIB annuel [b]	3.80%
PIB par habitant (\$ US courants) (2018) [b]	US\$1 540
Coefficient de Gini (2016) [b]	69
Classement mondial de l'IDH (2017) [d] Note de l'indice de DH du pays (2017) [d]	144 0.588
Taux d'intérêt prêteur (2017) [b]	9.79%
Rendement des obligations du gouvernement à 2 ans	n/a
Nombre d'hypothèques en cours [f]	8 000
Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD) [f]	US\$263.35 million
Nombre de créanciers hypothécaires [f] Taux hypothécaire en vigueur [f]	9 28.5%
Durée moyenne de l'hypothèque en années [g] Le premier versement [g]	15 10%
Ratio des hypothèques sur le PIB	0.98%
Quelle est la forme du registre des titres fonciers? [d]	Paper
Nombre total de propriétés résidentielles avec un titre de propriété [h]	200 000
Nombre de maisons achevées	n/a
Nombre de promoteurs/contractants privés formels [i]	5 134
Nombre d'agents immobiliers formels [k]	300
Coût standard d'un sac de ciment de 50 kg [l]	69 ZMW (US\$5.37)
Prix de la maison la moins chère nouvellement construite par un développeur officiel ou un entrepreneur dans une zone urbaine (unités en monnaie locale) [m]	950 000 ZMW
Taille de la maison la moins chère nouvellement construite par un promoteur ou un entrepreneur officiel dans une région urbaine [n]	84m ²
Prix moyen de location de cette unité dans une région urbaine (unités en devise locale) [o]	7 500 ZMW
Nombre d'encours de microcrédit [e]	572 173
Nombre de fournisseurs de microfinance [e]	35
Nombre d'encours de prêts à la construction de logements [e]	27 298
Nombre de fournisseurs de financement de la construction [e]	48
Classement « Facilité de faire des affaires » de la Banque mondiale [e]	87
Nombre de procédures pour enregistrer une propriété [d]	6
Délai (en jours) entre l'application à l'achèvement des unités résidentielles dans la principale ville urbaine	n/a

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):

Zambian Home Loans
Zambia National Building Society

[a] Coinmill	[i] Habitat for Humanity
[b] World Bank World Development Indicators	[j] National Institute for Construction
[c] IMF World Economic Outlook Database	[k] Zambia Institute of Estate Agents
[d] UNDP: Human Development Reports	[l] Zambia Central Statistical Office
[e] World Bank Doing Business 2018	[m] Pam Golding Zambia
[f] Bank of Zambia	[n] Zambia Development Agency
[g] Zambia National Building Society	[o] Dawn Realty Zambia
[h] Land Links	

mois, le Kwacha s'est également déprécié de plus de 30 % par rapport au dollar américain.¹³

Le taux de croissance annuel du PIB de la Zambie était de 3,7 % en 2018 et de 4,1 % en 2017. Le taux de croissance s'est légèrement contracté vers la fin de l'année en raison de la baisse de confiance des consommateurs et des entreprises. La croissance du crédit a également été modérée. L'économie de la Zambie en 2018 a été stimulée par une bonne performance dans les secteurs minier, manufacturier et de la construction. Malheureusement, 2019 a été une année plus difficile car le niveau de pluie plus faible que prévu a entraîné une mauvaise récolte dans le sud de la Zambie ainsi que de faibles niveaux d'eau pour la production hydroélectrique, ce qui a entraîné des pannes d'électricité à partir de juin 2019. Par conséquent, le Fonds monétaire international (FMI) a récemment révisé ses prévisions de croissance pour 2019 à 2 %.¹⁴

Les taux d'intérêt élevés ont rendu les hypothèques beaucoup moins abordables. Le nombre de prêts hypothécaires en cours a diminué de 40 % au cours des trois

dernières années. Cependant, il y a eu une augmentation de 75 pour cent¹⁵ des prêts non garantis pour l'amélioration de l'habitat et la construction de logements supplémentaires (HILs) au cours de la même période, en grande partie grâce aux microcrédits accordés sur les réseaux mobiles.

Accès au financement

L'accès au financement en Zambie est encore restreint, mais l'argent mobile joue un rôle important dans l'augmentation de l'accès au crédit. En 2015, 59 % de la population était financièrement incluse.¹⁶ Il y a 18 banques en Zambie, neuf d'entre-elles offrent des prêts hypothécaires.¹⁷ Les 18 banques comptent 372 succursales. Huit banques sont des filiales de banques étrangères, il y a sept banques privées zambiennes et trois banques partiellement détenues par l'État. Les banques étrangères contrôlent environ 70 % du marché.¹⁸

Les actifs des 18 banques en Zambie sont généralement à faible risque et se répartissent comme suit : 32 % de prêts, 24,9 % d'investissements dans des titres d'État et 23,8 % de prêts à des institutions financières étrangères. Les actifs bancaires ont augmenté de 14,5 %, soit 82 milliards de Kwachas (6 380 millions de dollars US) en 2018. Soixante-quinze pour cent du financement des banques provient des dépôts des clients et 12 % des fonds propres. À la fin de 2018, le secteur financier non bancaire comptait 129 institutions, dont trois sociétés de construction et 35 institutions de microfinance. La société panafricaine de construction a été reprise par la BOZ en juillet 2019, ne laissant que deux sociétés de construction en activité. À la fin de 2018, les sociétés de construction disposaient d'un actif de 1 230 millions de Kwachas (96 millions de dollars US), avec environ 57 % de prêts, dont 21,3 % étaient des prêts non performants (NPL). Les sociétés de construction représentent environ 2,5 % des décaissements de prêts en valeur en Zambie.¹⁹

Les institutions de microfinance (IMF) de crédit à la consommation ont enregistré de bons résultats en 2018 et ont augmenté leurs actifs de 33 % pour atteindre 5 187 millions de Kwachas (404 millions de dollars US), avec 88,3 % de prêts. Même si leur base d'actifs n'est en grande partie pas garantie, les IMF n'avaient qu'environ 10 pour cent de prêts non performants et un rendement des actifs de 14,7 pour cent par an.²⁰

Le nombre de transactions d'argent mobile a augmenté de 76 % en 2018 avec plus de 300 millions de transactions, dont la valeur a augmenté de 187 % avec 22,5 milliards de Kwachas²¹ (1 751 millions de dollars US). Selon la BOZ, cette augmentation des transactions de l'argent mobile est due en partie à des produits de deuxième génération tels que les microcrédits développés en collaboration par les opérateurs mobiles, la microfinance et les institutions bancaires. Par conséquent, le pourcentage des prêts non garantis en pourcentage de la valeur est passé de 29,6 % en 2016 à 46,9 % en 2018. La plus grande partie de ce montant est allée aux ménages, puisque la valeur des prêts aux ménages en 2018 représentait 42,5 % du total, en hausse par rapport à 26,5 % en 2016.²² En juin 2019, l'intérêt moyen sur les prêts personnels était de 29 %.²³

Le nombre de dossiers de crédit soumis à TransUnion, l'agence zambienne d'évaluation du crédit, a baissé de 37 % pour s'établir à environ 3,5 millions, tandis que les rapports de solvabilité consultés ont baissé de 48 % pour passer à 309 000 en 2017. Cela s'explique probablement par le fait que les institutions de crédit n'ont pas respecté l'obligation de soumettre et de consulter les dossiers de crédit ainsi que par le fait que les normes de souscription ne sont pas respectées. Le bureau de crédit couvre maintenant environ 3,3 millions de dossiers et 1,6 million de personnes morales.²⁴ Le pourcentage de prêts aux ménages dont le crédit a été approuvé est demeuré constant entre 2016 et 2018, à 43 %.²⁵

Cinquante et un pour cent des prêts zambiens ont été souscrits sur la base de paiements de prêts prélevés directement sur la masse salariale par l'employeur de l'emprunteur, tandis que 36 % des prêts exigeaient que les paiements soient automatiquement prélevés sur le compte bancaire où est versé le salaire de l'emprunteur. Cela signifie que les prêteurs potentiels ont généralement besoin d'un niveau élevé de garantie et qu'environ les deux tiers de la main-d'oeuvre zambienne employée dans l'économie informelle ne seront probablement pas en mesure d'obtenir des prêts d'un montant important.

Le niveau de prêts non performants dans le secteur bancaire zambien était de 11,8 % à la fin de 2018. Les ménages ont un taux de prêts non performants assez faible, avec seulement 6,3 pour cent, ce qui semble donc toujours un segment intéressant pour les prêteurs. Les prêts hypothécaires avaient un ratio NPL élevé de 14,9 % à la fin de 2018, un produit moins intéressant pour les prêteurs. À la fin de 2018, il y avait 8 000 prêts hypothécaires en cours en Zambie, couvrant à la fois les prêts commerciaux et les prêts immobiliers. La valeur du portefeuille hypothécaire total s'élevait à 8,7 milliards de Kwachas (677 millions de dollars US),

Accès aux données sur le financement du logement

Les données sur les secteurs bancaire et financier de la Zambie sont facilement accessibles grâce aux données enregistrées par la BOZ. Le Rapport de surveillance du marché du crédit de 2017 a fourni des données sur les prêts par type et sur la santé des institutions financières et des prêts non-performants, entre autres. Le Rapport de surveillance du marché du crédit de 2018 fournira des informations supplémentaires actualisées. Les enquêtes de 2017 sur les conditions de vie et de 2017 sur la population active fournissent également de nombreuses données pertinentes. La prochaine enquête sur les conditions de vie sera entreprise en 2020.

Il n'existe actuellement aucune information émanant du Ministère des terres sur les titres fonciers et les transactions immobilières. Il n'existe pas non plus de données sur les investissements de la NAPSA qui pourraient être un moteur important du logement en Zambie. L'Association des propriétaires de la Zambie (Zambia Property Owners Association) travaille depuis un certain temps sur un indice des prix de l'immobilier, mais cet indice n'a pas encore été publié.

soit 17,8 % du portefeuille total des prêts bancaires. Parmi les prêts hypothécaires déboursés entre 2016 et 2018, environ 38 % (3 543) étaient accordés à des particuliers, leur valeur étant de 10 % . En 2018, l'hypothèque résidentielle moyenne était de 323 000 Kwachas (25 132 dollars US) et 1 154 prêts hypothécaires résidentiels ont été émis.²⁶ Avec des taux d'intérêt élevés et seulement environ 200 000 titres fonciers en Zambie (une partie importante de ces titres fonciers étant des terrains commerciaux), il n'est pas surprenant que les prêts hypothécaires ne soient pas un produit solide. Les banques sont principalement financées par des dépôts à court terme, ce qui rend l'appariement des actifs et des passifs difficile.

Du début de l'année 2016 à la fin de 2018, le nombre d'hypothèques en cours en Zambie a diminué de 40 %. La valeur des prêts hypothécaires versés aux ménages est passée de 220 millions de Kwachas (17,2 millions de dollars US) en 2016 à 372 millions de Kwachas (28,9 millions de dollars US) en 2018. Le nombre de prêts hypothécaires émis pendant la même période est passé de 1 104 à 1 154, soit une hausse de seulement 5 %.²⁷ En juin 2019, les taux d'intérêt hypothécaires variaient de 20,75 % à 28,50 %, avec une moyenne de 23,7 %.²⁸ La durée des prêts hypothécaires est généralement de 15 à 20 ans, la durée du prêt étant influencée, entre autres, par l'âge de la retraite de l'emprunteur. Les rapports prêt-valeur se situent généralement entre 75 % et 80 %, mais peuvent atteindre 90 %. Plusieurs frais statutaires et bancaires initiaux augmentent considérablement le coût.

Les HIL non garantis sont un produit beaucoup plus fort que les prêts hypothécaires. 27 300 HIL ont été émis en 2018, par rapport à 17 800 en 2016. La valeur de ces prêts a augmenté de 385 % au cours des deux dernières années, passant de 536 millions de Kwachas (41,7 millions de dollars US) au premier trimestre de 2016 à 2 067 millions de Kwachas (160,8 millions de dollars US) au quatrième trimestre de 2018. Il s'agit clairement d'un meilleur produit pour le prêteur et l'emprunteur en raison non seulement de sa taille en moyenne de 27 000 Kwachas en 2018 (2 101 de dollars US) et d'une souscription plus facile et à faible coût, mais aussi parce que les taux d'intérêt élevés associés à une durée plus courte rendent le prêt plus facile à gérer par l'emprunteur. La taille moyenne des HIL est restée inchangée de 2016 à 2018. Cinquante-deux pour cent des prêts non garantis du secteur bancaire, en valeur, sont destinés à « d'autres fins », dont une part importante liée à la construction de logements.

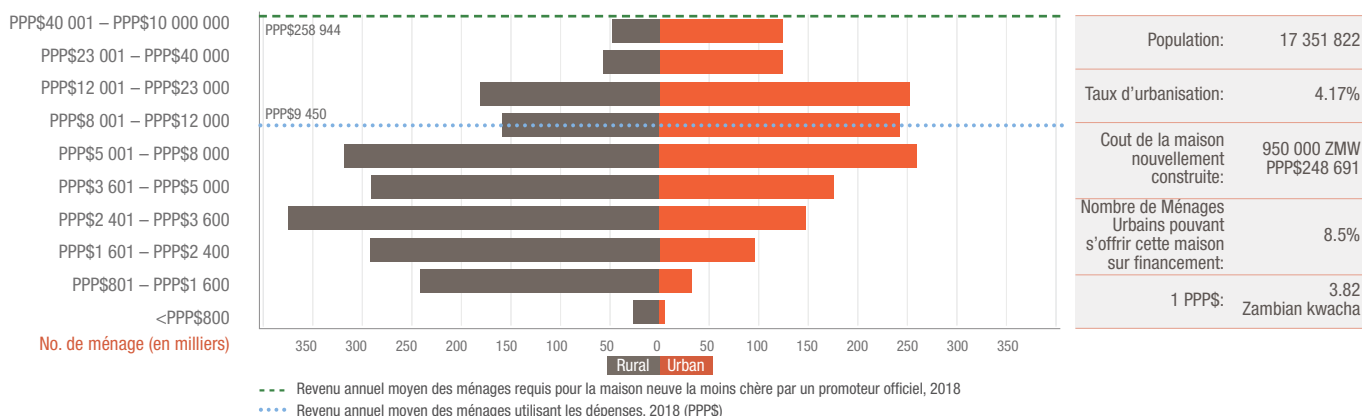
Facilité budgétaire

La construction de logements abordables reste un problème en Zambie, principalement en raison du faible revenu moyen des ménages de 1 801 Kwachas (140 dollars US) par mois et des taux d'intérêt élevés. Les revenus mensuels des ménages urbains à 3 152 Kwachas (245 dollars US) étaient presque trois fois plus élevés que ceux des ménages ruraux à 810 Kwachas (63 dollars US). En outre, les 10 pour cent des ménages zambiens les plus riches gagnent 56 pour cent du revenu total. Dans les zones urbaines, la situation est plus prononcée, les 10 pour cent de la population la plus riche perçoivent 66 pour cent du revenu.²⁹ Par conséquent, certains segments de la population zambienne devraient être en mesure de s'offrir des maisons nouvellement construites et développées par des professionnels.

Les taux d'intérêt élevés réduisent l'accessibilité à la propriété. La maison la moins chère nouvellement construite par un promoteur professionnel coûte 950 000 Kwachas (73 918 dollars US). Dans le cas d'une hypothèque de 20 ans avec un

ZAMBIE

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



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

taux d'intérêt de 24 % et une mise de fonds de 20 %, une maison coûterait 15 332 Kwachas (1 193 dollars US) en échéance mensuelle. Si un tiers du revenu du ménage est consacré aux échéances hypothécaires, il faut alors un revenu mensuel de 45 000 Kwachas (3 501 dollars US), ce qui est bien loin de la fourchette de facilité budgétaire de la plupart des ménages zambiens. D'autre part, le loyer d'une maison de 950 000 Kwachas serait de 7 500 Kwachas (584 dollars US) par mois, soit environ 50 % du coût de la propriété. Cela pourrait être lié au fait qu'environ 60 pour cent des ménages urbains en Zambie sont locataires et 40 pour cent sont propriétaires des logements dans lesquels ils vivent. Les ménages urbains consacrent en moyenne environ 30 pour cent de leur revenu au logement, les ménages à faible revenu et ceux à revenu élevé consacrent respectivement 27 et 36 pour cent de leur revenu au logement.

Les ménages construisent souvent leur propre maison de manière progressive, en achetant d'abord le terrain selon un remboursement sur trois à cinq ans, puis en construisant la maison pendant les cinq à dix années suivantes, au fur et à mesure, lorsqu'ils ont accès à de l'argent. Le financement peut provenir de prêts à court terme pour la construction de logements, d'une aide familiale ou d'autres arrangements, en espèces. L'absence de titres de propriété et la nature progressive de la construction sont probablement la raison pour laquelle les prêteurs constatent un niveau élevé de prêts à la construction de logements non garantis et un faible niveau de prêts hypothécaires. Les particuliers peuvent construire moins cher que les promoteurs professionnels pour diverses raisons, notamment car ils ont accès à des terrains moins chers. Les particuliers préfèrent construire sur des terrains sans titre de propriété et font appel à des entrepreneurs moins chers issus de l'économie informelle.

Le niveau de pauvreté est élevé, en particulier dans les zones rurales. La pauvreté rurale était estimée à 76,6 pour cent, tandis que la pauvreté urbaine était estimée à 23,4 pour cent avec un niveau de pauvreté global de 54,4 pour cent.³⁰ Les segments les plus pauvres de la population ne sont pas ciblés par les promoteurs professionnels ou les institutions de prêts hypothécaires.

Offre de logements

En 2017, il y avait 3,382 millions de ménages zambiens,³¹ par rapport à 3,015 millions en 2015. 87 pour cent des ménages de la province de Lusaka et 83 pour cent des ménages de la province de Copperbelt, se trouvaient dans des zones urbaines. La moyenne à travers la Zambie était de 43 pour cent. La taille moyenne des ménages était de 4,9 pour les régions rurales et urbaines.

En 2015, 53,5 % des ménages zambiens habitaient dans des huttes traditionnelles ou des huttes traditionnelles améliorées dans les zones urbaines. Dans les zones rurales, ce chiffre était de 82,8 %. 78 pour cent des ménages ont accès à des sources d'eau améliorées (89,2 % dans les zones urbaines) et 77 % des ménages utilisent des latrines à fosse (individuelles ou communes, 64,9 % dans les zones urbaines). Le charbon de bois demeure la source d'énergie la plus courante dans les ménages urbains (59,1 %).³²

Le marché haut de gamme de la location résidentielle a connu une baisse importante au cours de la dernière année. L'augmentation relativement importante de l'offre de logements dans cette part du marché au cours de la dernière décennie s'est traduite par une baisse des rendements et une pression à la baisse sur les prix de vente. Les loyers moyens et bas du marché locatif restent

stables. Les loyers devraient connaître une augmentation dans le segment inférieur du marché.

La communauté des investisseurs institutionnels en Zambie a toujours été importante dans le secteur de la location d'immeubles résidentiels, qu'il s'agisse d'immeubles d'appartements ou de maisons individuelles. En Zambie, l'industrie des caisses de retraite n'en est encore qu'à ses débuts puisqu'elle ne couvre que 109 000³³ membres sur une population totale de 18,23 millions. Les actifs combinés de la caisse de retraite, à l'exclusion de la *National Pension Scheme Authority* (NAPSA) et du *Workers' Compensation Fund Control Board* (WCFCB), s'élevait à 7,823 milliards de Kwachas (608,7 millions de dollars US) à la fin de 2017, dont 1,499 milliard de Kwachas (116,6 millions de dollars US) en investissements immobiliers, soit 19,2 % des actifs. Les actifs de la NAPSA ne sont pas publiés mais sont estimés à plus de 51,4 milliards de Kwachas (4 milliards de dollars US).³⁴ Les actifs du WCFCB s'élevaient à 1,7 milliard de Kwachas³⁵ (132,3 millions de dollars US). Alors que les actifs des caisses de retraite ont augmenté de 17,5 % en 2017, l'augmentation des biens immobiliers n'a été que de 3,4 %, ce qui indique que presque aucun investissement immobilier n'a été effectué au cours de l'année. Les investisseurs institutionnels zambiens n'ont généralement pas été actifs dans le développement du logement ces dernières années, mais ils sont très exposés aux portefeuilles d'immeubles à appartements et de maisons à louer.

Il y a eu quelques grands programmes d'investissement dans le logement pour les employés du secteur public, en particulier les militaires. Il s'agit notamment d'un programme de développement de 5 000 logements pour l'armée de l'air zambienne à Kabwe et dans la région de Twin Palms à Lusaka, entre autres, et de 2 000 logements à Luapula pour l'armée. À l'exception de ces derniers, le gouvernement semble considérer que son rôle consiste à construire l'infrastructure plutôt qu'à jouer un rôle plus direct dans la construction de logements pour le grand public, à l'exception du partenariat public-privé entre le gouvernement et Sun-Share pour le développement Kingsland de 3 000 maisons dans la banlieue de Twin Palms à Lusaka, où le gouvernement a changé le classement d'une réserve forestière existante en zone résidentielle.

Marchés immobiliers

La Zambie est classée au quatrième rang des marchés immobiliers les plus transparents d'Afrique.³⁶ La Zambie a attiré plus de 8 milliards de Kwachas (1,4 milliard de dollars US) en investissements immobiliers et en développement depuis 2014. La moitié de ces investissements provient d'investisseurs internationaux.³⁷ Toutefois, seule une faible part de ces investissements a été consacré à l'immobilier résidentiel.

Le marché résidentiel zambien représente sans aucun doute la plus grande part du marché immobilier zambien. La plupart des logements de propriétaires sont informels, puisque seulement 200 000 titres fonciers environ avaient été délivrés en Zambie en 2018.³⁸ La moitié de ces titres fonciers sont émis à des propriétés commerciales. Le ministre des Terres a déclaré que 60 000 nouveaux titres fonciers ont été émis au cours du dernier trimestre de 2018.³⁹ En Zambie, seulement six pour cent des terres ont un titre de propriété, les 94 pour cent restants étant sous le contrôle des chefs coutumiers ou classés comme parcs nationaux.⁴⁰ Toutes les terres en Zambie appartiennent au gouvernement, un titre foncier est un bail foncier de 99 ans avec le gouvernement. Ce bail peut être transféré et l'obtention d'une hypothèque sur un titre foncier est relativement facile.

Outre la vente de logements comportant des titres fonciers, le marché de l'immobilier comprend la vente de logements en propriété semi-formelle, même sur des terres coutumières. L'achat d'un terrain est courant, mais l'achat d'une maison achevée est relativement rare. Il y a plus de 175 agents immobiliers enregistrés en Zambie.⁴¹ L'obtention d'un titre foncier pour une parcelle qui n'est pas dans le système cadastral peut prendre jusqu'à 10 ans, mais cela en vaut souvent la peine en raison des coûts moins élevés. Un terrain viabilisé peut coûter de 15 000 Kwachas (1 167 dollars US) à plus de 1 million de Kwachas (77 808 dollars US) selon la taille et l'emplacement, alors que des terrains non enregistrés peuvent souvent être obtenus gratuitement. Les prix des maisons achevées varient entre 350 000 Kwachas (27 233 dollars US) et 20 millions de Kwachas (1 556 163 de dollars US).

Les titres fonciers sont délivrés et transférés par le Ministère des terres basé à Lusaka et dans les bureaux provinciaux du Ministère. Le pays n'a pas de registre numérique. Le coût de transfert d'une propriété, y compris les droits de transfert immobilier, est en moyenne de 9,7 % de la valeur de la propriété et prend 45 jours dans le meilleur des cas. La Banque mondiale note la qualité de l'administration foncière de la Zambie comme étant de 7 sur une échelle de 0 à 30,⁴² en dessous de la moyenne de 8,8 de l'Afrique subsaharienne, par conséquent, la Zambie n'est classée que 150e sur 190 pays pour la qualité de l'administration foncière.

Politiques et réglementation

Au cours de l'année dernière, le gouvernement a mis en oeuvre des politiques et des lois supplémentaires pour soutenir le secteur bancaire et le secteur du financement du logement. La Zambie a facilité l'exécution des contrats en rendant les jugements des affaires commerciales de la Cour d'appel et la Cour suprême accessibles en ligne au grand public.⁴³ Deuxièmement, la loi n° 7 de 2017 sur les services bancaires et financiers (Banking and Financial Service Act, BFSAs) est entrée en vigueur en 2018. Les révisions apportées à la BFSAs comprennent des dispositions en matière de protection des consommateurs et de gouvernance d'entreprise. Par conséquent, la BOZ a été habilitée à faire respecter la protection des consommateurs.

Les révisions importantes proposées pour la Loi sur les terres préoccupent les investisseurs. Celles-ci prévoyaient l'octroi de baux fonciers de seulement 25 ans aux investisseurs internationaux. La plupart des secteurs de la société ont repoussé ce projet de loi en 2018 et le projet n'a guère progressé depuis.

Les opportunités

Les débouchés sur les marchés de la vente de logement et des prêts hypothécaires en Zambie sont limités, bien qu'il puisse y avoir une demande pour les logements entre 400 000 et 600 000 Kwachas (31 123 à 46 685 dollars US).

Il existe trois grandes projets dans le domaine plus large du développement du logement et du financement du logement. Pour les investisseurs institutionnels

locaux, les logements locatifs multifamiliaux (c.-à-d. les immeubles d'appartements), destinés aux familles et aux étudiants, offriront des rendements intéressants pendant de nombreuses années. Le paiement des loyers demeure un défi dans le portefeuille existant, mais les leçons tirées d'autres marchés peuvent être appliquées pour régler cette question. La demande de parcelles viabilisées est forte, comme l'illustrent les nombreux projets importants réussis à travers Lusaka tels que Meanwood, Roma Park, Nkwashi, Chelston, Roan et Lilayi, avec plus de 30 000 parcelles vendues au cours des 10 dernières années.⁴⁴ Compte tenu de l'importance accordée à l'auto-construction en Zambie, le microfinancement de l'habitat à l'aide de plates-formes monétaires mobiles pourrait, pour des prêteurs expérimentés et experts en technologie, constituer une opportunité très intéressante. Enfin, les institutions de financement du développement devraient envisager de financer de plus petits projets de construction de logements supplémentaires et d'arrière-cour, car ces secteurs sont très prometteurs. Dans les années à venir, les promoteurs commerciaux devraient pousser fortement ces produits.

Les investisseurs internationaux s'inquiètent de la dépréciation de la monnaie, qui réduira les rendements et de la nécessité éventuelle de baisser les loyers à mesure que l'économie s'affaiblit. Selon la BOZ, « régler les importants déficits budgétaires, le niveau élevé de la dette et du service de la dette, le niveau élevé des arriérés intérieurs et les problèmes de liquidité demeurent critiques pour la stabilité macroéconomique et la croissance économique en général ».⁴⁵ Toutefois, à moyen et à long terme, la solidité du cadre institutionnel de la Zambie et sa relative facilité à faire des affaires créeront d'importantes opportunités.

Références bibliographiques

African Development Bank. Country Profile: Republic of Zambia.

Ministry of Finance (2018). 2019 Budget Address by Honourable Margaret D. Mwanakatwe, MP, Minister of Finance, Delivered to the National Assembly on Friday 28th September 2018.

Republic of Zambia (2006). Vision 2030: A Prosperous Middle Income Nation by 2030.

Republic of Zambia - Ministry of Finance (2019). Ministry of Finance Annual Report 2018.

Sites Web

Land-links <https://www.land-links.org/country-profile/zambia/>

Bank of Zambia www.boz.zm

Zambia Ministry of Finance <https://www.mof.gov.zm/>

Zambia Central Statistical Office <https://www.zamstats.gov.zm>

Zambia Data Portal – Central Statistical Office

<https://zambia.opendataforafrica.org/>

¹ Central Statistical Office (2019). Zambia Data Portal. <https://zambia.opendataforafrica.org/gallery/IMF> (consulté le 29 août 2019).

² Knoema (2019) GDP per Capita by Country Statistics from the World Bank 1960-2019. <https://knoema.com/jesqmb/gdp-per-capita-by-country-statistics-from-the-world-bank-1960-2017?country=Zambia> (consulté le 29 août 2019).

³ Central Statistical Office (2016). 2015 Living Conditions Monitoring Survey Report. <https://www.zamstats.gov.zm/index.php/publications/category/27-living-conditions> (consulté le 30 août 2019). Page 30.

⁴ Calcul de la différence en nombre de ménages entre le Rapport de 2015 sur les conditions de vie et l'Enquête sur la population active de 2017.

⁵ Lilayi Development Company (2019). Brochure de marketing de la ville de Lilayi. Page 5. Non publié.

⁶ Bank of Zambia (2019). Home page, <https://boz.zm/> (consulté le 11 septembre 2019).

⁷ Bank of Zambia (2019). Monetary Policy Committee Statement, 21 août 2019. <https://boz.zm/MPCStatementAug2019.pdf>, (consulté le 30 août 2019). Page 1.

⁸ Wallace, P. (2019). Zambia Bonds Reach Another Grim Milestone. 31 mai 2019. Bloomberg. <https://www.zambiatwatchdog.com/zambia-bonds-reach-another-grim-milestone/> (consulté le 11 septembre 2019).

⁹ Bloomberg (2019). Warning Signs for Zambia as Eurobond curve becomes more inverted. 24 avril 2019. Lusaka Times.

¹⁰ CbondS (n.d.). Zambia : Bonds. <http://cbonds.com/countries/Zambia-bond> (consulté le 11 septembre 2019).

¹¹ Phiri, C. (2019) IMF raises flag over Zambia's Debt Contraction. 2 mai 2019. Rapports sur la Zambie.

¹² Trading Economics (2019). Budget du gouvernement zambien.

<https://tradingeconomics.com/zambia/government-budget> (consulté le 11 septembre 2019).

¹³ Fi, F. (2019) Kwacha loses 31.4% in last 12 months; Bloomberg. Financial Insight Zambia Limited. 14 avril 2019.

¹⁴ Lusaka Times (2019). IMF cuts Zambia's GDP Forecast from 2.3% to 2%. 3 août 2019. Lusaka Times.

¹⁵ Bank of Zambia (2019). Credit Market Monitoring Report 2018 (Fichier Excel). <https://www.boz.zm/credit-market-monitoring-reports.htm> (consulté le 23 août 2019). Calculs UARE.

¹⁶ FSD Zambia (2016). FinScope Survey 2015. <https://www.fsdzambia.org/publication/finscope-2015/> (consulté le 11 septembre 2019). Page 15.

¹⁷ Bank of Zambia (2019). BOZ Notice Interest Rates & Bank Charges as at June, 2019 (Fichier Excel).

<https://boz.zm/news-and-publications.htm> (consulté le 30 août 2019)

¹⁸ Bank of Zambia (2019). Bank of Zambia 2018 Annual Report. <https://www.boz.zm/BOZ-ANNUAL-REPORT-2018.pdf> (consulté le 23 août 2019).

¹⁹ Ibid.

²⁰ Ibid.

²¹ Ibid.

²² Bank of Zambia (2019). Credit Market Monitoring Report 2018 (Fichier Excel).

²³ Bank of Zambia (2019). BOZ Notice Interest Rates & Bank Charges as at June, 2019 (Fichier Excel).

²⁴ Bank of Zambia (2019) Bank of Zambia 2018 Annual Report. Page. 64.

²⁵ Bank of Zambia (2019). Credit Market Monitoring Report 2018 (Fichier Excel).

²⁶ Ibid.

²⁷ Ibid.

²⁸ Bank of Zambia (2019). BOZ Notice Interest Rates & Bank Charges as at June 2019 (Fichier Excel).

²⁹ Central Statistical Office (2016). 2015 Living Conditions Monitoring Survey Report. <https://www.zamstats.gov.zm/index.php/publications/category/27-living-conditions> (consulté le 30 août 2019).

³⁰ Central Statistical Office (2016 (2016)). Rapport de l'Enquête de surveillance des conditions de vie de 2015. Page 16.

³¹ Central Statistical Office (2016 (2018)). Zambia Labour Force Survey 2017.

<https://www.zamstats.gov.zm/index.php/publications/category/28-labour> (consulté le 29 août 2019). Page 23.

³² Central Statistical Office (2016). 2015 Living Conditions Monitoring Survey Report.

³³ Pensions and Insurance Authority (2019). PIA Annual Report 2017/2017. <http://www.pia.org.zm/annual-report/> (consulté le 29 août 2019). Page 18.

³⁴ Entretien confidentiel avec des membres du conseil d'administration de l'Autorité nationale des caisses de retraites (National Pensions Authority), entrepris en 2018, Lusaka.

³⁵ Entretien avec Michelo Silungwe, Workers Compensation Fund Board, septembre 2018, Ndola.

³⁶ Jones Lang Lasalle (2018). Real Estate Transparency Index 2018. <http://greti.jll.com/greti/rankings> (consulté le 30 août 2019).

³⁷ Urban Africa (2019). Zambia Property Investment Database (consulté le 30 août 2019). Non publié.

³⁸ Tembo, E., Minango, J. and Sommerville, M. (2018). Zambia's National Land Titling Programme – challenges and opportunities. Land Links. https://www.land-links.org/wp-content/uploads/2018/03/Session-06-05-Tembo-153_paper.pdf (consulté le 11 septembre 2019). Page 2.

³⁹ Lusaka Times (2019). A title deed application is supposed to be processed within two weeks – Kapata. Lusaka Times

⁴⁰ Land Links (2017). Country Profiles Zambia. <https://www.land-links.org/country-profile/zambia/> (consulté le 25 août 2019).

⁴¹ Zambia Institute of Estate Agents (2019). Liste mise à jour des membres de la ZIEA. <http://ziea.org/images/2019-Updated-List-of-ZIEA-Paid-Up-Members.pdf> (Consulté le 11 septembre 2019).

⁴² Banque mondiale (2019). Doing Business 2019 Training for Reform Economy Profile Zambia. Page 21.

⁴³ Banque mondiale (2019). Doing Business 2019 Formation sur la réforme de l'économie. Page 151.

⁴⁴ Entrevues avec les promoteurs en 2018 et 2019.

⁴⁵ Banque de Zambie (2019). Déclaration du Comité de la politique monétaire, 21 août 2019.