

# Zimbabwe

Ambrose Matika



## Vue d'ensemble

La population du Zimbabwe est estimée à 14,6 millions<sup>1</sup> de personnes au 31 décembre 2019. Le taux d'utilisation des capacités industrielles a diminué, passant de 48,2 pour cent en 2018 à 36,4 pour cent en 2019.<sup>2</sup> Cela peut être attribué aux sécheresses successives qui ont réduit la production d'électricité, avec des effets négatifs sur d'autres secteurs de l'économie. Les importations, par opposition à la fabrication pour l'exportation, ont dominé l'économie zimbabwéenne, notamment parce que les entreprises s'approvisionnent en matières premières et en équipements en devises étrangères. La pression exercée sur une réserve limitée de devises générée par l'exploitation minière, le tabac et le tourisme a entraîné une faiblesse du taux de change de la monnaie locale. Les performances économiques ont également été affectées par le cyclone Idai, un ouragan meurtrier qui a ravagé les régions orientales du pays en mars 2019. Le cyclone a causé d'énormes destructions de maisons, d'infrastructures et de bétail, a tué environ 344 personnes et a laissé plus de 270 000 personnes sans abri.<sup>3</sup> Après cette catastrophe, l'économie s'est contractée de 6,5 pour cent, mais elle était prête à atteindre une croissance du PIB de 3 pour cent en 2020.<sup>4</sup>

Annoncé en novembre 2019,<sup>5</sup> le budget national 2020 du Zimbabwe a mis en avant le secteur de la construction comme un contributeur clé à la croissance du produit intérieur brut (PIB) et à la création d'emplois. Un large éventail d'activités correctives dans le domaine du logement et des infrastructures connexes a été prévu pour 2020 et un montant de 2,68 milliards ZWD<sup>6</sup> (42,05<sup>7</sup> millions US\$) a été alloué. Toutefois, l'effet imprévu de la COVID-19, accompagné d'une grave sécheresse, a entraîné un fort ralentissement économique. Après six mois d'un environnement économique perturbé, la croissance du PIB pour 2020 a été révisée pour refléter une contraction de -4,5 pour cent en juillet 2020.<sup>8</sup> De nombreux programmes prévus pour l'année ont été mis en suspens, car les ressources ont été réorientées vers des dépenses liées à la santé, notamment des programmes d'approvisionnement en eau et d'assainissement.<sup>9</sup> L'utilisation des capacités industrielles est maintenant tombée à 27 pour cent.<sup>10</sup>

Dans un effort supplémentaire pour apporter de la transparence et une plus grande participation dans le commerce des devises étrangères, la Banque de réserve du Zimbabwe a introduit un système hebdomadaire d'enchères de devises étrangères en juin 2020, visant à réduire l'écart entre les taux de

## CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Harare, Bulawayo, Gweru, Mutare
Taux de change (1er juillet 2020): 1 USD = [a] 1 PPP\$ = [b]	63.74 Zimbabwean Dollar (ZWD) 0.5 Zimbabwean Dollar (ZWD)
Population totale [b]   Population urbaine [b]	14 645 468   4 717 305
Taux de croissance démographique [b]   Taux d'urbanisation [b]	1.42%   1.42%
PIB par habitant (en US\$) [b]	US\$1 464
Pourcentage de la population sous le seuil de pauvreté nationale (2017) [b]	54.4%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale (2017) [b])	5.2%
Proportion de la population adulte ayant emprunté formellement (2017) [b]	4.0%
Coefficient de Gini (2017) [b]	44.3
Classement des pays de l'IDH (2018) [c]   Score par pays de l'IDH (2018) [c]	150   0.56
PIB (USD courants) [b]	US\$21 441 million
Taux de croissance du PIB [b]	-8.10%
Taux d'inflation (2018) [b]	5.16%
Rendement des obligations d'État à 10 ans	n/a
Taux d'intérêt sur les prêts (2019) [b]	16.80%
Nombre de prêts hypothécaires en cours [d]	8 568
Valeur des prêts hypothécaires résidentiels (\$ US courants) (2019) [d]	US\$13.78 million
Taux hypothécaire typique   Terme   Dépôt (2019) [d]	25%   10 années   25%
Ratio des prêts hypothécaires au PIB	0.06%
Nombre de prêteurs hypothécaires [e]	16
Nombre de prêts de microfinance en cours [f]	454 428
Valeur des prêts de microfinance en unités de monnaie locale [g]	632 670 000 ZWD
Nombre de prestataires de microfinance [f]	233
Nombre total de logements résidentiels formels dans le pays	n/a
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [h]	256 780
Nombre de logements formels construits cette année	n/a
Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur officiel où l'entrepreneur dans une zone urbaine en unités monétaires locales [d]	1 660 000 ZWD
Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un développeur ou un entrepreneur officiel en zone urbaine [d]	23m <sup>2</sup>
Location mensuelle typique pour la maison nouvellement construite la moins chère [d]	1 500 ZWD
Coût d'un sac standard de 50 kg de ciment en unités de monnaie locale [i]	850 ZWD (US\$13.36)
Type de registre des actes : numérique, numérisé ou papier [j]	Papier
Classement de l'indice de la facilité de faire des affaires de la Banque mondiale [j]	140
Nombre de procédures d'enregistrement des biens [j]	5
Temps d'enregistrement de la propriété [j]	29
Coût d'enregistrement de la propriété en tant que part du prix de la propriété [j]	7.3%
Score de l'indice DBI de la qualité de l'administration foncière de la Banque mondiale (0-30) [j]	10
Pourcentage de femmes propriétaires seules : Total   Urbain (2015) [k]	5.6%   4.0%
Pourcentage de ménages disposant de services d'assainissement de base : Total   Urbain (2015) [k]	37.0%   46.5%
Pourcentage de ménages sans électricité : Total   Urbain (2015) [k]	66.3%   18.8%
Pourcentage de ménages de 3 personnes et plus par chambre à coucher : Total   Urbain (2015) [k]	29.6%   26.9%
Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [l]	33.5%

NB : Les chiffres sont pour 2020 sauf indication contraire.

Member organisations of the African Union for Housing Finance (AUHF):

Central Africa Building Society (CABS)	FBC Building Society
CBZ Bank Limited	Homelink (Pty) Limited
Mr Chimutsa Colin, Honorary Member	

[a] Xe.com	[g] Zimbabwe Association of Microfinance Institutions
[b] World Bank World Development Indicators	[h] Zimbabwe Deeds Registry
[c] Human Development Reports, United Nations Development Programme	[i] Paint & Hardware Zimbabwe
[d] BancABC, CABS, CBZ, FBC, Homelink, Nedbank, NBS	[j] World Bank Ease of Doing Business Indicators
NMB Bank, POSB, Steward Bank, Stanbic and ZB B Soc	[k] Demographic and Health Surveys, USAID
[e] Zimbabwe Association for Housing Finance	[l] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)
[f] Reserve Bank of Zimbabwe	

change officiels et non officiels du marché, et aussi à stabiliser les prix des matières premières.<sup>11</sup>

Sur le front des taux d'intérêt, alors que le poulx des entreprises s'est affaibli en raison du confinement dû à la COVID-19, le taux des pensions de la Banque de réserve a été réduit pour stimuler l'activité des entreprises. Initialement fixé à 70 pour cent en septembre 2019, le taux a été ramené à 25 pour cent en mars 2020, puis à 35 pour

cent en novembre 2019, avant d'être encore réduit à 15 pour cent en avril 2020. Toutefois, le taux d'hébergement à un jour a été augmenté à nouveau à 35 pour cent en juillet 2020 afin de décourager les emprunts spéculatifs, de stabiliser le nouveau système d'enchères de devises et de freiner l'inflation.<sup>12</sup>

Les taux d'intérêt hypothécaires ont principalement fluctué entre 25 pour cent et 36 pour cent de 2019 à 2020 pendant la période de confinement, malgré les changements rapides du taux d'hébergement à un jour. Du point de vue du logement, le marché immobilier en 2020 reste perturbé par l'incertitude généralisée sur la valeur de la monnaie locale, qui a incité les vendeurs potentiels à conserver leurs biens. Le caractère inabordable et indisponible du financement hypothécaire frustre les acheteurs potentiels et la construction de nouveaux logements est freinée par l'augmentation inflationniste du coût des matériaux de construction. Cependant, la demande de logements abordables continue d'augmenter, stimulée par l'exode rural. Cela a entraîné la multiplication des implantations illégales à la périphérie des grandes villes et des agglomérations. Dans de nombreux cas, des barons fonciers malhonnêtes ont profité de la situation pour délimiter et vendre au hasard des parcelles de terrain, dont certaines sont inférieures à la taille minimale de 70 mètres carrés prévue. Cela a entraîné la construction progressive de structures proches les unes des autres, créant ainsi des grappes d'établissements illégaux sans eau courante ni installations sanitaires adéquates. En 2014, 60 colonies de ce type existaient dans et autour de la capitale, Harare.<sup>13</sup> On estime qu'un citadin sur quatre vit dans ces bidonvilles.<sup>14</sup>

En réaction à la pandémie, en avril 2020, le gouvernement a promulgué le report des loyers et des paiements hypothécaires pendant la période de confinement. Ceux-ci doivent être compensés par des paiements échelonnés à l'expiration du confinement.<sup>15</sup> Certains locataires ont profité de ces mesures, mais la plupart des emprunteurs continuent à assurer le service de leurs obligations, de sorte que les tendances en matière de service des prêts n'ont pas été sensiblement affectées. Le gouvernement s'est également engagé à fournir une aide de 200 ZWD (3.14 US\$) par mois aux familles vulnérables pendant trois mois à partir d'avril 2020. En juillet 2020, le gouvernement a mis à disposition 35.5 millions ZWD (557 300 US\$) pour l'hébergement des sans-abri et 50 millions ZWD (784 437 US\$) pour la création de centres de quarantaine.<sup>16</sup> Toutefois, en raison de contraintes budgétaires, aucune subvention n'est offerte pour le logement. Le gouvernement a créé un Fonds national pour les catastrophes naturelles auquel les entités ont versé des contributions au profit des moins privilégiés.

### Accès au financement

Officiellement, le Zimbabwe compte 19 institutions financières enregistrées, composées de 14 banques commerciales et de cinq sociétés de crédit immobilier. Les sociétés de crédit immobilier fournissent traditionnellement des financements hypothécaires en vertu de leurs licences, tandis que dix banques ont obtenu l'autorisation de prêter des fonds hypothécaires de la Banque de réserve. Ce résultat a été obtenu grâce à une modification de la section sept de la loi bancaire de 2 000, qui prévoit d'inclure le crédit à la consommation et le crédit hypothécaire dans les activités bancaires en 2015.<sup>17</sup> Depuis 2004, la Banque de réserve est également un acteur du secteur hypothécaire par le biais d'une filiale non bancaire qu'elle a créée pour servir le marché de la diaspora.

Les emprunteurs potentiels n'ont pas toujours les moyens d'effectuer des dépôts de 25 pour cent en moyenne pour les prêts au logement et de faire face aux mensualités, surtout avec des taux d'intérêt élevés et des périodes de remboursement comprimées. Le Zimbabwe a donc connu une réduction du nombre de prêts hypothécaires au cours de l'année 2020. Celui-ci est passé de 11 485 au 31 décembre 2019 à 8 282 au 30 juin 2020. Alors que très peu de nouvelles avances ont été faites dans le secteur des logements à bas prix, un grand nombre de petits prêts ont été remboursés à l'issue de leur durée.

Les options actuelles pour les aspirants propriétaires urbains dans les zones à forte et moyenne densité se sont principalement limitées à l'achat de stands vacants mis à disposition par certains établissements financiers et promoteurs privés. L'achat est basé sur des conditions de paiement échelonnées, et les propriétaires sont autorisés à se lancer dans une construction progressive en utilisant leurs ressources personnelles ou des prêts à court terme d'employeurs ou d'institutions de microfinance.

### Réponse à la COVID-19

Le Zimbabwe ayant enregistré sept cas positifs COVID-19 et un décès, le Président a annoncé un confinement national de 21 jours à partir du 31 mars 2020, pendant lequel les entreprises seront fermées, à l'exception des services essentiels. A l'expiration de la période de 21 jours, le 19 avril 2020, la période de confinement a été prolongée de deux semaines supplémentaires.

L'interdiction d'utiliser une monnaie autre que le dollar zimbabwéen, imposée en juin 2019, a été levée en mars 2020 pour permettre au public de faire plus facilement des affaires pendant la pandémie.

Le 29 avril 2020, le gouvernement a promulgué le report des loyers et des paiements hypothécaires. Les arriérés de loyers et de versements doivent toutefois être apurés par des paiements échelonnés à l'expiration de la période de confinement. En outre, le 16 juillet 2020, le gouvernement a mis à disposition 35.5 millions ZWD (557 300 US\$) pour que toutes les personnes sans domicile fixe soient placées dans divers abris et 50 millions ZWD (784 437 US\$) pour la création de centres de quarantaine.

Le Zimbabwe compte également un total de 217 institutions de microfinance enregistrées, ce qui représente un portefeuille de prêts consolidé de 469.20 ZWD (7.36 millions US\$) au 31 mars 2020. La plupart de ces prêts fournissent aux clients des moyens de subsistance et des fonds de roulement pour les entreprises et ne sont pas destinés au financement du logement.<sup>18</sup> Le besoin de solutions financières adaptées à la construction progressive de maisons a, au cours des cinq dernières années, influencé l'émergence du microcrédit au logement. Cette solution a été lancée par des organisations telles que ShelterSol, qui travaille avec certaines coopératives de logement, mais celle-ci n'est pas encore pleinement adoptée comme alternative au financement hypothécaire traditionnel.

En 2019, Shelter Afrique, une institution financière continentale de logement basée au Kenya, a approuvé 1.27 milliard ZWD (20 millions US\$) de ses lignes de crédit à certaines institutions bancaires zimbabwéennes, dont le produit a été déboursé en 2020.<sup>19</sup>

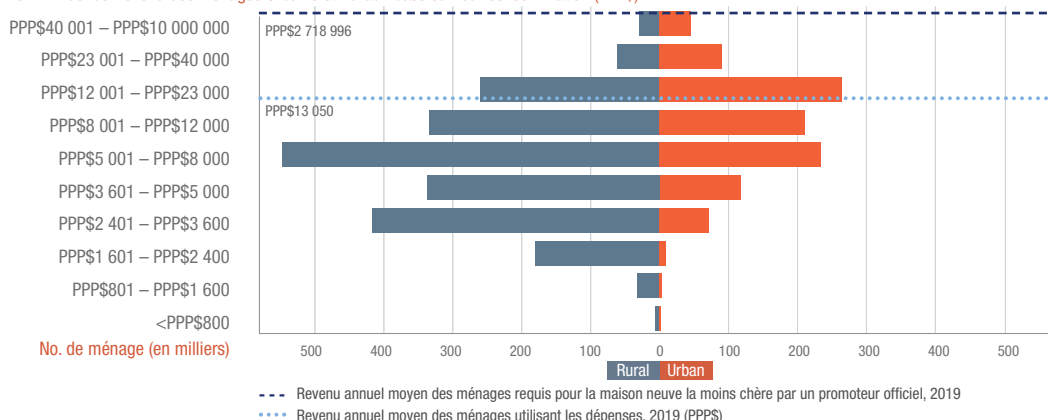
### Faisabilité budgétaire

Dans le segment des logements urbains de densité moyenne, la taille des stands varie de 301 à 1 000 mètres carrés. C'est le cas des logements dans la banlieue de Msasa Park, à Harare, présentés sur un site web en ligne le 12 juillet 2020. Ici, le prix des maisons varie entre 3 187 000 ZWD (50 000 US\$) et 4 143 100 ZWD (65 000 US\$).<sup>20</sup> Cependant, la plupart des vendeurs sont encore réticents à accepter la monnaie locale pour les maisons. En raison de l'absence de prêts hypothécaires en dollars américains et du caractère inabordable des prêts en dollars zimbabwéens, les vendeurs ont du mal à trouver des acheteurs pour leurs propriétés. Les salaires des cadres moyens qui achètent normalement dans le segment de la moyenne densité n'ont pas suivi la hausse des taux d'inflation et beaucoup ne peuvent pas se permettre d'emprunter. Il est presque impossible d'obtenir des dépôts représentant 25 pour cent du prix d'achat, car l'inflation a réduit les réserves d'épargne individuelles. C'est pourquoi de nombreux chercheurs d'emploi dans ce segment ont recours à la méthode populaire qui consiste à acheter des stands et à construire progressivement.

Le segment à haute densité au Zimbabwe est appelé le secteur des logements à bas prix. Les projets entrepris par les promoteurs ces dernières années ont cherché à résorber l'arriéré de logements, estimé à 1.3 million d'unités.<sup>21</sup> Six des sept institutions du pays qui sont membres de l'Union africaine pour le financement du logement (AUHF),<sup>22</sup> ont été les principaux promoteurs de projets de logements à bas prix de grande envergure dans les centres urbains ces dernières années et ont construit plus de 5 000 unités à bas prix à Harare, Bulawayo et Victoria Falls. Les projets en cours et prévus créeront, au cours des cinq prochaines années, environ 23 000 unités et stands aménagés, dont la plupart seront destinés au secteur du logement à bas prix.<sup>23</sup>

## ZIMBABWE

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



Population:	14 645 468
Taux d'urbanisation:	1.42%
Coût de la maison nouvellement construite:	1 660 000 ZWD
Nombre de Ménages Urbains pouvant s'offrir cette maison sur financement:	PPP\$3 320 000
1 PPP\$:	4.39%
1 PPP\$:	0.50 Zimbabwean Dollar

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

Sur le plan des prix, certaines des unités les moins chères se trouvent dans des projets de développement à grande échelle. Pour une maison de 27 mètres carrés à Budiriro, Harare, par exemple, le prix était de 1 660 000 ZWD (23 043 US\$) en juillet 2020. Pour acheter cette unité, un acheteur doit réunir un dépôt de garantie de 10 pour cent de 166 000 ZWD (2 606 US\$) et demander un prêt de 1 494 000 ZWD (23 454 US\$). Les mensualités de ce prêt sont calculées à un taux d'intérêt de 25 pour cent par an sur une période de 10 ans et s'élèvent à 33 985 ZWD (533 US\$). En outre, la preuve d'un revenu du ménage d'au moins 135 940 ZWD (2 134 US\$) est requise, de sorte que les versements représentent essentiellement 25 pour cent du revenu mensuel. Dans un environnement où l'emploi est en baisse et où l'inflation érode les revenus disponibles, les acheteurs potentiels de logements à haute densité ne peuvent plus se permettre d'acheter des maisons. En juillet 2020, les promoteurs du projet Budiriro<sup>24</sup> devaient encore liquider le stock restant de logements achevés en 2018.

En raison de la réduction des possibilités d'emploi lors du confinement, la crise COVID-19 n'a pas amélioré la faisabilité financière des logements au Zimbabwe. Cela est également dû à une perte générale d'emplois et de revenus des Zimbabweens de la diaspora dans les pays étrangers, le confinement dans les pays d'accueil ayant entraîné une forte baisse des envois de fonds au Zimbabwe. Les revenus des migrants ont culminé à un total de 921.7 millions ZWD (14.5 millions US\$) en 2019,<sup>25</sup> mais devaient diminuer de 20 pour cent en 2020.<sup>26</sup> En outre, la COVID-19 a interrompu l'achèvement des maisons en construction progressive car elles étaient incomplètes et non prêtes à être occupées ; en conséquence, de nombreuses familles continuent de vivre dans des conditions inhabitables, sans eau ni assainissement.

### Offre de logement

Les dernières statistiques publiées par l'Agence nationale des statistiques du Zimbabwe en 2017 montrent que le pays comptait 1 119 451 (34.39 pour cent) ménages urbains et 2 136 102 (65.61 pour cent) ménages ruraux. La taille moyenne des ménages dans les zones urbaines était plus faible, Harare enregistrant 3.7 personnes et le Matabeleland Nord rural enregistrant la moyenne la plus élevée de 4.6 personnes. La moyenne nationale globale était de 4.2 personnes.<sup>27</sup>

Parmi les propriétés urbaines, 36.9 pour cent avaient un titre de propriété libre ou un bail municipal, tandis que 50.6 pour cent étaient des locataires et des locataires. En outre, 12.5 pour cent d'entre eux vivent dans des logements fournis par les employeurs. Dans les zones rurales, 82.5 pour cent des ménages étaient propriétaires de leur logement et 17.5 pour cent étaient logés dans des logements fournis par l'employeur, principalement des enseignants, des policiers et d'autres employés du secteur public qui occupaient des maisons du gouvernement.

La nouvelle politique nationale du Zimbabwe en matière d'établissements humains, élaborée en 2019, cherche à élargir la perception du logement au-delà des villes pour inclure les villages ruraux, les complexes agricoles et miniers, les centres d'affaires et les centres de services ruraux et de district. Cela devrait permettre de recueillir des données pertinentes à l'avenir.<sup>28</sup>

L'arriéré de logements dans les zones urbaines est d'environ 1,3 million,<sup>29</sup> concentré dans le secteur à haute densité. Le parc de logements existant dans ce secteur est largement insuffisant, car de nombreuses familles partagent des maisons avec des locataires, ce qui entraîne des conditions de vie surpeuplées et insalubres. La demande de logement est amplifiée par la création de 16 nouvelles universités dans les centres urbains qui ne disposent pas de suffisamment de logements sur les campus pour les étudiants. Plus de 15 000 étudiants ne sont pas logés sur les campus et se logent donc dans des zones à forte densité et informelles.<sup>30</sup>

En 2020, les perturbations dues à la COVID-19 ont forcé de nombreux Zimbabweens de la diaspora (dont le nombre est estimé à plus de quatre millions) à rentrer chez eux en raison de la perte généralisée de revenus dans leur pays d'accueil. Environ six mille personnes étaient déjà rentrées au Zimbabwe au 22 mai 2020 et on en attend beaucoup plus.<sup>31</sup> Les mesures d'endiguement de la COVID-19, telles que la distanciation sociale, seront donc extrêmement difficiles à appliquer, car les conditions de vie deviennent de plus en plus difficiles, notamment dans les établissements informels.

L'arriéré de logements au Zimbabwe a également été gravement affecté par l'inflation des coûts des matériaux de construction de 2019 à 2020. Cette situation, associée aux coûts d'achat élevés, a menacé la viabilité des projets de logements multiples clés en main dans le secteur du logement à bas prix. En novembre 2019, l'un des plus grands producteurs de ciment du pays, Lafarge Zimbabwe, a fait état d'une baisse de 19 pour cent de la consommation intérieure d'une année sur l'autre en raison de la diminution de la demande des propriétaires.<sup>32</sup> En mai 2020, la société a brossé un tableau encore plus sombre en prédisant une baisse de 30 pour cent du volume des ventes en 2020 en raison de la pandémie.<sup>33</sup>

### Marchés immobiliers

Le registre des actes du Zimbabwe est responsable de l'enregistrement des titres de propriété des biens immobiliers et des hypothèques sur ceux-ci. Le Zimbabwe a été classé 109<sup>e</sup> sur 190 pays dans les rapports Doing Business 2019 et 2020 de la Banque mondiale sur le thème de l'« enregistrement des biens », sur la base du transfert des biens commerciaux. Bien que le classement général soit resté inchangé, le score basé sur les étapes, le temps et le coût impliqués dans l'enregistrement des biens s'est amélioré, passant de 58.2 pour cent en 2019 à 59.5 pour cent en 2020, en grande partie grâce à trois réformes politiques positives réalisées pour l'enregistrement des biens conformément aux recommandations de Doing Business depuis 2008. Ces réformes comprennent une réduction de l'impôt sur les plus-values, le lancement d'un site web d'information et une réduction du temps de transfert. En revanche, les frais de transfert ont augmenté. Ceux-ci sont facturés selon un tarif fixé en collaboration avec la Law Society of Zimbabwe et représentent environ 5 pour cent du prix de la propriété enregistrée.<sup>34</sup>

Au total, 197 agences immobilières sont en activité, ce qui facilite la négociation et le transfert des propriétés.<sup>35</sup> Les prix de l'immobilier dans tous les segments du pays ont été difficiles à suivre en raison de la divergence de perception du marché quant à la valeur relative des devises. Les vendeurs fixent généralement les prix en dollars américains et les expriment en valeurs de monnaie locale, converties à des taux de marché variables. Ces doubles prix sont parfois indiqués sur les sites web immobiliers.<sup>36</sup> Cela souligne que le Zimbabwe dispose d'un marché d'acheteurs pour les détenteurs de devises étrangères, car les vendeurs sont peu enclins à accepter un paiement en monnaie locale. Cela a eu pour effet de réduire les prix de l'immobilier de 20 pour cent en moyenne par an en termes réels.<sup>37</sup>

### Politique et réglementation

Dans une démarche qui a démontré la volonté du gouvernement de s'engager dans les questions de logement, un nouveau ministère du logement national et des équipements sociaux a été créé en novembre 2019. Auparavant, le logement relevait du ministère des Collectivités locales, des Travaux publics et du Logement national. Les principaux statuts qui régissent les questions de logement sont répartis entre quatre ministères :

- La loi sur l'aménagement du territoire est administrée par le ministère des Collectivités locales et des Travaux publics, pour l'identification des terrains à bâtir ;
- Le ministère des terres, de l'Agriculture et de l'Habitat rural administre les fonctions d'arpentage définies dans la loi sur l'arpentage ;
- Le ministère de la Justice, des affaires juridiques et parlementaires gère l'enregistrement des titres et les fonctions connexes dans le cadre de la loi sur l'enregistrement des actes ;
- Le nouveau ministère du Logement national et des Équipements sociaux est chargé de la mise en œuvre de la politique nationale du Zimbabwe en matière d'établissements humains.

La nouvelle politique des établissements humains étend le champ d'application du logement au-delà des centres urbains, vers les zones rurales, et reflète également la préférence du gouvernement pour le développement vertical des appartements par opposition aux unités autonomes.<sup>38</sup>

### Opportunités

Les opportunités suivantes existent au Zimbabwe :

- Logement locatif : Étant donné qu'il existe des personnes employées qui ne sont pas susceptibles d'acquérir leur propre logement et qui vivent en tant que locataires ou dans des quartiers informels, il existe des possibilités de construction d'immeubles autonomes ou de tours.
- Logement des étudiants : Il existe une pénurie aiguë de logements abordables pour les étudiants dans les centres urbains où de nouvelles universités et de nouveaux collèges ont été créés.
- Microfinancement du logement : Il existe un vide pour l'entrée des prêts de microfinance dans le pays qui, jusqu'à présent, ont été orientés vers la consommation et les fonds de roulement des entreprises.
- Méthodes de construction modulaire : Au Zimbabwe, il y a une fixation avec des structures en briques et en mortier. Il est donc possible de promouvoir des méthodes de construction modulaire qui permettent de produire des maisons durables en un temps de construction plus court.

### Accès aux données sur le financement du logement

La Banque de réserve du Zimbabwe : recueille des informations monétaires sur les prêts hypothécaires et les prêts non productifs, mais pas sur le nombre de prêts hypothécaires dans le pays. Les informations sont publiées trimestriellement en ligne.

Zimbabwe Association for Housing Finance : collecte et consolide les montants des prêts hypothécaires ; les comptes hypothécaires ; les prêts non performants ; les saisies immobilières ; les ventes aux enchères ; les propriétés reprises et les nouveaux prêts. Toutefois, les données ne sont pas rendues publiques, mais partagées entre les membres de l'association. Un site web a été développé ([www.zahf.co.zw](http://www.zahf.co.zw)) et les données consolidées seront publiées en ligne en temps utile.

Zimbabwe Central Statistics Agency : collecte des informations sur le statut d'occupation des logements urbains et ruraux et sur la taille des ménages. Les données sont collectées et publiées en ligne tous les 10 ans. Il existe des lacunes dans les données concernant les nouvelles maisons, les propriétés titrées et les hypothèques enregistrées et annulées.

### Sources supplémentaires

IFC (2019). Her Home. Housing Finance for Women. International Finance Corporation. World Bank Group.

<https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/ed70be6d-85e9-4c6f-ae7a-bd86822a59c8/HousingFinanceWomen+I-29-20.pdf?MOD=AJPERES&CVID=m.K2EGS> (Consulté 6 Août 2020).

Garusa, T. (2019). New Housing Minister in Pledge to End Illegal Settlements. 12 November 2019. New Zimbabwe. <https://www.newzimbabwe.com/new-national-housing-minister-in-pledge-to-end-illegal-settlements/> (Consulté 4 Août 2020).

Moyo, F. (2020). Zimbabweans Abandon Cities as Opportunities Dry Up. 8 March 2020. Global Press Journal.

<https://globalpressjournal.com/africa/zimbabwe/zimbabweans-circle-back-rural-areas-opportunities-cities-dry/> (Consulté 6 Août 2020).

Virtual meeting with Bridget Chamisa. Homelink (Private) Limited, 27 July 2020, Harare, Zimbabwe.

### Sites web

CABS <https://www.cabs.co.zw>

CBZ Bank <https://www.cbz.co.zw>

Estate Agents Council <https://eac.co.zw/registeredfirms>

FBC Building Society <https://www.fbc.co.zw>

Homelink Limited <https://www.homelink.co.zw>

Mercy Corps <https://www.mercy Corps.org>

National Building Society <http://nbs.co.zw>

Reserve Bank of Zimbabwe <https://www.rbz.co.zw>

Steward Bank Limited <https://www.stewardbank.co.zw>

Techzim <https://t3n9sm.c2.acecdn.net>

Urban Development Corporation <https://udcorp.co.zw>

ZB Bank Limited <https://www.zb.co.zw>

Zimbabwe National Statistics Agency <http://www.zimstat.co.zw>

Zimbabwe Situation <https://www.zimbabwe-situation.com>

Ministry of Finance and Economic Development <http://www.zimtreasury.gov.zw>

- 1 World Bank (2020). Data section. Zimbabwe. <https://data.worldbank.org/country/zimbabwe> (Consulté 17 Août 2020).
- 2 Zwinoina, T. (2020) CZI : Industry capacity utilisation to fall to 27%. 16 February 2020. The Standard. <https://www.thestandard.co.zw/2020/02/16/czi-industry-capacity-utilisation-fall-27/> (Consulté 30 Août 2020).
- 3 Mercy Corps (2019). The facts: Cyclone Idai's effect on Southern Africa. <https://www.mercycorps.org/blog/cyclone-idaï-facts> (Consulté 17 Août 2020).
- 4 Zimbabwe Ministry of Finance and Economic Development (2019). The 2020 National Budget Statement. 14 November 2019. [http://www.zimtreasury.gov.zw/index.php?option=com\\_phocadownload&view=category&id=54&Itemid=787](http://www.zimtreasury.gov.zw/index.php?option=com_phocadownload&view=category&id=54&Itemid=787) (Consulté 6 Août 2020). Pg. 19.
- 5 Zimbabwe Ministry of Finance and Economic Development (2019). The 2020 National Budget Statement. 14 November 2019. [http://www.zimtreasury.gov.zw/index.php?option=com\\_phocadownload&view=category&id=54&Itemid=787](http://www.zimtreasury.gov.zw/index.php?option=com_phocadownload&view=category&id=54&Itemid=787) (Consulté 6 Août 2020). Pg. 19.
- 6 Zimbabwe Ministry of Finance and Economic Development (2019). The 2020 National Budget Statement. 14 November 2019. [http://www.zimtreasury.gov.zw/index.php?option=com\\_phocadownload&view=category&id=54&Itemid=787](http://www.zimtreasury.gov.zw/index.php?option=com_phocadownload&view=category&id=54&Itemid=787) (Consulté 6 Août 2020). Pg. 29.
- 7 With the consent of CAHF, amounts in Z\$ have been converted to US\$ at the rate of Z\$63.74 to US\$1 applicable on 1 July 2020, being the exchange rate arrived at under the Reserve Bank of Zimbabwe Foreign Exchange Auction Trading System. Conversion at the international rate provided would not make sense in the Zimbabwean context.
- 8 Zimbabwe Ministry of Finance and Economic Development (2020). The 2020 Mid-Term Budget and Economic Review. 16 July 2020. <https://t3n9sm.c2.acecdn.net/wp-content/uploads/2020/07/2020-MID-YEAR-BUDGET-REVIEW-AND-ECONOMIC-REVIEW.pdf> (Consulté 6 Août 2020). Pg. 12.
- 9 Zimbabwe Ministry of Finance and Economic Development (2020). The 2020 Mid Term Budget and Economic Review. 16 July 2020. (2020) <https://t3n9sm.c2.acecdn.net/wp-content/uploads/2020/07/2020-MID-YEAR-BUDGET-REVIEW-AND-ECONOMIC-REVIEW.pdf> (Consulté 6 Août 2020). Pg. 61.
- 10 Cikonyora, P. and Tazira, Y. (2020). Industry capacity to drop 27 percent. 17 February 2020. Herald. <https://www.herald.co.zw/industry-capacity-to-drop-27-percent/> (Consulté 28 Août 2020).
- 11 Reserve Bank of Zimbabwe (2020). Introduction of a Foreign Exchange Auction Trading System. 17 June 2020. <https://www.rbz.co.zw/documents/press/June/Foreign-Exchange-Auction-System---17-6-2020.pdf> (Consulté 6 Août 2020).
- 12 Reserve Bank of Zimbabwe (2020). Press Statement. Resolutions of the Monetary Policy Committee Meeting. 26 June 2020. [https://www.rbz.co.zw/documents/press/June/00104\\_STATEMENT-RESOLUTIONS-OF-THE-MONETARY-POLICY-COMMITTEE-MEETING-HELD-ON-26-JUNE-2020.pdf](https://www.rbz.co.zw/documents/press/June/00104_STATEMENT-RESOLUTIONS-OF-THE-MONETARY-POLICY-COMMITTEE-MEETING-HELD-ON-26-JUNE-2020.pdf) (Consulté 6 Août 2020).
- 13 Environment & Urbanization (2014). Harare Slum Profiles Report 2014. <https://www.environmentandurbanization.org/harare-slum-profiles-report> (Consulté 31 Août 2020).
- 14 Moyo, J. (2020). Stranded in the slums. 24 February 2020. Development and Cooperation. <https://www.dandc.eu/en/article/zimbabwes-urban-population-growing-fast-and-many-new-arrivals-end-slums-disastrous-living>
- 15 Zimbabwe Legal Information Institute (2020) Presidential Powers (Temporary Measures) (Deferral of Rent and Mortgage Payments During National Lockdown) Regulations, 2020. <https://zimlii.org/zwl/legislation/si/2020/96> (Consulté 3 Août 2020). Pgs. 539-546.
- 16 Zimbabwe Ministry of Finance and Economic Development (2020). The 2020 Mid-Term Budget and Economic Review. 16 July 2020. <https://t3n9sm.c2.acecdn.net/wp-content/uploads/2020/07/2020-MID-YEAR-BUDGET-REVIEW-AND-ECONOMIC-REVIEW.pdf> (Consulté 7 Août 2020). Pg. 58.
- 17 Government of Zimbabwe (2015). Chapter 24:20 Banking Act. <https://www.rbz.co.zw/documents/acts/zim-banking-act-with-2011-amendments.pdf> (Consulté 30 Août 2020)
- 18 Telephonic interview with Godfrey Chitambo, Executive Secretary, Zimbabwe Association of Microfinance Institutions, 6 August 2020. Harare, Zimbabwe.
- 19 Musarurwa, T. and Mapakame, E. (2019). Shelter Afrique avails US\$20m lines of credit. 13 December 2019. Business Weekly. <https://www.ebusinessweekly.co.zw/shelter-afrique-avails-us20m-lines-of-credit/> (Consulté 31 Août 2020).
- 20 Classifieds.co.zw (2020). [https://www.classifieds.co.zw/en/zimbabwe-houses-for-sale-221?order=default&which=&query=&query\\_type=both&price\\_amount%5Bmin%5D=&price\\_amo](https://www.classifieds.co.zw/en/zimbabwe-houses-for-sale-221?order=default&which=&query=&query_type=both&price_amount%5Bmin%5D=&price_amo) (Consulté 6 Août 2020).
- 21 Zimbabwe Ministry of Finance and Economic Development (2019). The 2020 National Budget Statement. 14 November 2019. [http://www.zimtreasury.gov.zw/index.php?option=com\\_phocadownload&view=category&id=54&Itemid=787](http://www.zimtreasury.gov.zw/index.php?option=com_phocadownload&view=category&id=54&Itemid=787) (Consulté 28 Août 2020). Pg. 84.
- 22 CBZ Bank Limited; CABS ; FBC Building Society; National Building Society ; ZB Bank Limited; Homelink Limited; Steward Bank Limited.
- 23 Telephonic Interview with Toddy Muchongwe, Central Africa Building Society, 6 August 2020, Harare, Zimbabwe; Email correspondences with Maxwell Marezva, CBZ Bank, 17 August 2020; Bridget Chamisa, Homelink (Private) Limited, 18 August 2020 and Heather Mubayi, FBC Building Society, 18 August 2020, Harare, Zimbabwe.
- 24 Telephonic Interview with Toddy Muchongwe, Central Africa Building Society, 24 July 2020, Harare, Zimbabwe.
- 25 Zimbabwe Ministry of Finance and Economic Development (2020). The 2020 Mid Term Budget and Economic Review. 16 July 2020. <https://t3n9sm.c2.acecdn.net/wp-content/uploads/2020/07/2020-MID-YEAR-BUDGET-REVIEW-AND-ECONOMIC-REVIEW.pdf> (Consulté 6 Août 2020). Pg. 58.
- 26 World Bank (2020) World Bank Predicts Sharpest Decline of Remittances in Recent History. Press Release 22 April 2020. <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2020/04/22/world-bank-predicts-sharpest-decline-of-remittances-in-recent-history> (Consulté 6 Août 2020).
- 27 Zimbabwe National Statistics Agency (2017). Inter-Censal Demographic Survey 2017. [http://www.zimstat.co.zw/wp-content/uploads/publications/Population/population/ICDS\\_2017.pdf](http://www.zimstat.co.zw/wp-content/uploads/publications/Population/population/ICDS_2017.pdf) (Consulté 7 Août 2020). Pg. 27.
- 28 UDCORP (2019) Zimbabwe National Human Settlement Policy. Urban Development Corporation. <https://udcorp.co.zw/download/zim-nat-human-settlement-policy-2019/> (Consulté 12 Août 2020). Pg. 2.
- 29 Zimbabwe Ministry of Finance and Economic Development (2019). The 2020 National Budget Statement. 14 November 2019. [http://www.zimtreasury.gov.zw/index.php?option=com\\_phocadownload&view=category&id=54&Itemid=787](http://www.zimtreasury.gov.zw/index.php?option=com_phocadownload&view=category&id=54&Itemid=787) (Consulté 6 Août 2020). Pg. 84.
- 30 Rusike, T. (2019). \$23m Boost for Student Accommodation. 30 June 2019. Zimbabwe Situation. <https://www.zimbabwesituation.com/news/23m-boost-for-student-accommodation/> (Consulté 6 Août 2020).
- 31 The Herald (2020). 6 000 Back from Diaspora. 22 May 2020. <https://www.herald.co.zw/6-000-back-from-diaspora/> (Consulté 6 Août 2020)
- 32 Global Cement (2019). Lafarge Zimbabwe sees cement demand drop 19 %. 29 novembre 2019. <https://www.cemnet.com/News/story/167863/lafarge-zimbabwe-sees-cement-demand-drop-19-.html> (Consulté 6 Août 2020).
- 33 Global Cement (2020) Lafarge Cement Zimbabwe predicts 30 % demand drop in 2020. 20 May 2020. <https://www.globalcement.com/news/item/10862-lafarge-cement-zimbabwe-predicts-30-demand-drop-in-2020> (Consulté 6 Août 2020).
- 34 World Bank Group. (2020) Doing Business 2020. Economy Profile Zimbabwe. <https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/z/zimbabwe/ZWE.pdf> (Consulté 6 Août 2020). Pgs. 23-26.
- 35 Estate Agents Council (2020). List of Registered Estate Agents Firms June 2020. <https://eac.co.zw/registeredfirms/> (Consulté 13 Août 2020). Pgs. 1-46.
- 36 Property.co.zw. Property for sale in Harare. <https://www.property.co.zw/property-for-sale/harare> (Consulté 7 Août 2020).
- 37 Interview with Nomsa Gwatiringa, Kennan Properties, 18 August 2020, Harare, Zimbabwe.
- 38 Zimbabwe Ministry of Finance and Economic Development (2019). The 2020 National Budget Statement. 14 November 2019. [http://www.zimtreasury.gov.zw/index.php?option=com\\_phocadownload&view=category&id=54&Itemid=787](http://www.zimtreasury.gov.zw/index.php?option=com_phocadownload&view=category&id=54&Itemid=787) (Consulté 6 Août 2020). Pg. 85.