



LA LETTRE ÉCONOMIQUE D'ÉGYPTE

UNE PUBLICATION DU SERVICE ÉCONOMIQUE DU CAIRE

N°130 – Juillet et Août 202

SOMMAIRE

ACTUALITES2

Relations économiques
bilatérales.....2

Accès au marché.....2

COP 27.....4

MACROECONOMIE.....6

Le budget de l'Etat.....6

POLITIQUE SÉCTORIELLES.....9

Infrastructures numériques.....9

Villes nouvelles.....12

Secteur immobilier.....15

Matériaux de construction18

BREVES.....20

INDICATEURS.....23

ÉDITORIAL

Le remaniement ministériel, dont il était question depuis maintenant près d'un an, s'est finalement produit au moment où l'on s'y attendait le moins. Le 13 août dernier, 13 portefeuilles ont changé de main. Le nouveau gouvernement sera toujours dirigé par Mostafa Madbouli qui est Premier ministre depuis 2018. Les ministres clés de la sphère économique, financière et commerciale ont été confirmés dans leurs fonctions (finances, coopération internationale, plan et développement économique, transports, pétrole, électricité, approvisionnement, communications et technologies de l'information, logement). Il convient toutefois de signaler la nomination (i) d'Ahmed Samir Saleh, président de la commission des affaires économiques à la Chambre des représentants, en tant que ministre de l'Industrie et du Commerce, en remplacement de Mme Nevine Gamea, (ii) de Mahmoud Mostafa Esmat, ancien président de l'Egyptian Holding Company for Airport and Air Navigation (EHCAAN), en tant que ministre du Secteur public (remplace Hisham Tewfick) et (iii) du Général de division Mohamed Abbas Hashem, nommé ministre de l'Aviation civile (remplace Mohamed Enaba). Concernant les portefeuilles du commerce et de l'industrie et du secteur public, les changements intervenus vont probablement dans le sens d'une meilleure coordination des politiques économiques menées alors que le gouvernement entend conduire un programme de privatisation et d'amélioration de l'environnement des affaires dont les modalités restent à déterminer. Il convient par ailleurs de souligner le retrait mi-juillet de l'ancien Chairman de la National Authority for Tunnels, Essam Wally. Le Général Sherif Hassan Leil, ancien Vice-Chairman, a été nommé en tant que Chairman ad interim.

Le Gouverneur de la Banque centrale Tarek Amer a également présenté sa démission le 17 août au Président de la République, Abdel Fattah al-Sissi. Il occupait ses fonctions depuis le 27 novembre 2015 (son mandat, renouvelé en 2019, courait jusqu'en novembre 2023). Ce changement de gouvernance à la tête de la Banque centrale constitue un signal fort à destination (i) de l'équipe économique ministérielle, (ii) des milieux d'affaires et (iii) de la communauté internationale, et notamment du FMI. Tarek Amer souhaitait plus particulièrement réduire les importations via notamment le recours obligatoire aux lettres de crédit, mesure unanimement décriée par le milieu des affaires. Hassan Abdullah, banquier aguerri et Président de l'Arab African International Bank depuis 2004, a été nommé Gouverneur par intérim dès le lendemain de la démission de Tarek Amer afin d'assurer la tenue du comité de politique monétaire prévue le même jour (qui a acté le maintien du statut quo). Il pourrait être confirmé prochainement dans ses fonctions à travers une nomination pour un mandat de quatre ans renouvelable par décret présidentiel, ce dernier devant être approuvé par le Parlement (ouverture de la session parlementaire en octobre prochain).

Michel OLDENBURG

Chef du service économique

michel.oldenburg@dgtresor.gouv.fr

ACTUALITES

Relations économiques bilatérales :

Evénements marquants de l'été (juillet-août 2022)

- 6 juillet : **Célébrations de la fête nationale française** à l'Ambassade de France en Egypte en présence du ministre des Finances, M. Mohamed Maait, du ministre de l'Approvisionnement et du Commerce intérieur, M. Aly Mosselhi, et du ministre de la Santé (alors ministre de l'Enseignement supérieur), M. Khaled Abdel Ghaffar.



- 15 juillet : **Visite officielle du Président de la République Abdel Fattah al-Sissi à Paris** ; rencontre avec le Président de la République Emmanuel Macron et le ministre de l'Economie, des Finances et de la Souveraineté économique et numérique, M. Bruno Le Maire.



- 18 juillet : **Webinaire sur le secteur numérique** organisé par le Medef International ; intervention du ministre des Communications et des technologies de l'information, M. Amr Talaat et Vice-ministre pour la croissance et le développement au sein et PDG de l'Agence de développement de l'industrie des technologies de l'information (ITIDA), M. Amr Mahfouz



- 19 juillet : Entretien entre le **ministre du Logement, des Services urbains et des Communautés urbaines**, M. Assem Abdul Hamid Al-Gazzar et l'ambassadeur de France en Egypte, M. Marc Barety



- 3 août : **Signature d'un nouveau protocole d'entente entre Valéo et l'Agence de développement de l'industrie des technologies de l'information (ITIDA)** en faveur de l'augmentation de l'exportation de services logiciels et de la création de 850 emplois d'ingénieurs.

- 16 août : Entretien entre le Chairman ad interim de la **National Authority for Tunnels (NAT)**, M. Sherif Leil et le Chef du service économique, M. Michel Oldenburg.

- 31 août : Réunion du **Conseil d'entreprises France-Egypte au Medef International**; intervention de l'ambassadeur de France en Egypte, M. Marc Baréty

Evénements à venir en France et en Egypte en 2022

- du 11 au 15 septembre, au Caire : **mission Explore & Match AgroTech** menée par BPI France et Business France.

- les 19 et 20 septembre, à Paris : **French Healthcare Innovation & Business Forum 2022** menée par la French Healthcare Association.

- du 26 au 28 septembre, au Caire : **réunion régionale Afrique et Moyen-Orient des Chambres de commerce bilatérales** organisée par CCI France International et la CCI Française en Egypte (CCIFE).

- les 04 et 05 octobre, au Caire : **atelier GreenTech à destination des startups** « L'intelligence artificielle au service de l'agriculture et des villes durables », organisé par Expertise France. Appel à candidatures ouvert jusqu'au 9 septembre 2022.

WORKSHOP
GREENTECH IN EGYPT
LEVERAGING TECH & AI
FOR RESILIENT AGRICULTURE
AND SUSTAINABLE SMART CITIES

04
-
05
oct
22

STARTUPS, APPLY NOW!

- les 04 et 05 octobre, à Paris : **Forum Ambition Africa**, co-organisé avec Business France

Accès au marché :

- L'[obligation du recours aux lettres de crédit pour le paiement des importations](#) (depuis le 1er mars 2022) et l'obligation d'obtenir une **autorisation préalable de la Banque centrale** pour l'importation de douze catégories de produits (dont les véhicules automobiles, les appareils électriques et le prêt-à-porter, depuis le 24 mars 2022) sont toujours en vigueur.

- De [nouvelles règles en matière de certification Halal](#) sont en préparation pour la viande, la volaille et les produits laitiers avec une volonté des autorités d'étendre progressivement cette nouvelle exigence aux additifs alimentaires, aliments nutritionnels, produits pharmaceutiques et soins personnels. **La période pendant laquelle les importations de lait et de produits laitiers sont acceptées en Egypte sans certificat d'IS EG Halal arrivera à son terme le 30 septembre 2022.**

- Le [nouveau système Advance Cargo Information](#) (ACI) de **préenregistrement des exportations** par voie maritime à destination de l'Egypte, obligatoire depuis le 1er juillet 2021. Le système prévoit des téléchargements de documents sur deux plateformes CargoX et Nafeza. Ce système sera étendu au **fret aérien à compter du 1^{er} octobre 2022** (la phase test a débuté le 15 mai 2022).

COP 27 :

L'Egypte assure la Présidence de la COP 27 qui se tiendra à Charm el Cheikh du 7 au 18 novembre 2022.

Programme prévisionnel des journées thématiques :

- 7 et 8 : sommet des chefs d'Etat
- 9 : financement
- 10 : science, générations futures et jeunesse
- 11 : décarbonation
- 12 : agriculture et adaptation
- 13 : genre
- 14 : eau
- 15 : société civile et énergie
- 16 : biodiversité
- 17 : solutions

Possibilités de participation du secteur privé :

Pavillon France de la zone bleue (à vocation plus institutionnelle) sous l'égide du ministère français de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. Appel à candidatures pour les événements en marge :

La France aura un pavillon dans la zone bleue de la COP27. Les événements seront programmés entre le 7 et le 18 novembre 2022.

Vous trouverez ci-après un certain nombre d'informations concernant les *side events* à la COP27 qui pourraient vous être utiles :

- Le pavillon France occupera cette année une superficie de 90 m². Nous ne savons pas encore précisément le nombre de place disponibles pour les participants compte tenu de la distanciation physique qui serait mise en place sur le site de la COP ;
- Une interprétation français-anglais sera proposée sur le pavillon pour les événements qui s'y dérouleront ;
- Les événements seront répartis sur des créneaux d'environ 1h30 (1 le matin et 1 l'après-midi) ;
- En ce qui concerne les accréditations, lorsque vous aurez eu confirmation de l'acceptation de votre *side event* sur le pavillon, vous pourrez vous adresser directement à l'adresse dédiée (accreditations.cop.climat@developpement-durable.gouv.fr). Compte tenu de la situation

sanitaire, nous serons vigilants à ce que la taille de la délégation demeure raisonnable.

Vous trouverez un certain nombre d'informations complémentaires concernant les *side events* à la COP27 dans le document suivant :

https://bit.ly/FAQ_PavillonFR_COP27

Il sera complété au fur et à mesure avec les informations dont nous disposons. Nous vous invitons à le consulter régulièrement pour disposer des dernières informations à jour. Toutes les informations dont nous disposons se trouvent dans ce document.

Afin que nous puissions considérer votre demande, merci de bien vouloir télécharger et remplir le formulaire se trouvant à l'un des liens suivants (FR : https://bit.ly/FormulaireFR_PavillonCOP27 | EN : https://bit.ly/FormulaireEN_PavillonCOP27) avec les informations concernant l'événement que vous souhaitez organiser. Ce formulaire de demande d'évènement doit nous parvenir au plus tard le **9 septembre 18h à l'adresse dédiée pavillon.cop.climat@developpement-durable.gouv.fr**.

Nous vous informons qu'aucune demande ne pourra être prise en compte au-delà de cette date.

Nous vous invitons également à suivre les informations fournies par la Présidence de la COP27 (thématiques, priorités) sur le site <https://cop27.eg/>.

Chacune des demandes sera consciencieusement étudiée. Cependant, l'envoi d'une proposition d'évènement ne garantit pas l'obtention d'un créneau sur le pavillon. La sélection des événements aura lieu au cours des prochaines semaines, et nous reviendrons vers vous **à partir du 7 octobre** pour vous faire un retour sur votre demande ou vous proposer des options de fusion d'évènements afin de satisfaire le plus grand nombre.

Compte tenu du grand nombre de sollicitations, nous vous invitons à limiter le nombre d'envois à l'adresse dédiée du pavillon pour permettre le traitement des demandes dans les meilleurs délais.

Au sein de la zone verte (à destination de l'ensemble des parties prenantes – ONG, entreprises, société civile) : deux formats de participation sont possibles en zone verte (obtenir un espace d'exposition et/ou organiser des évènements en marge). Pour toutes informations supplémentaires, veuillez-vous au [site officiel](#) de la COP 27.

La CNUCC organisera également des évènements en marge dans la zone verte ([Action Hub Events at COP 27 | UNFCCC](#)).

Le ministère de la Planification a lancé un appel à candidatures "projets verts intelligents" afin de permettre à des projets vertueux en matière de climat d'obtenir des financements durant la COP27. Un comité exécutif sélectionnera 18 projets qui seront préférentiellement présentés pour sécuriser un financement à la COP27 ([Signup | EGYGreenInnovation \(sgg.eg\)](#))

Schneider Electric prévoit d'installer un Sustainability Hub à Charm el Cheikh durant la COP 27, à 10 minutes des zones bleue et verte et se proposent d'en faire profiter les entreprises françaises qui le souhaitent. Pour plus d'informations, merci de contacter l'équipe communication de Schneider Electric Egypte : Alia Khalil (alia.khalil@se.com) et Reem Zaki (reem.zaki@se.com).



Anais BOITIERE
Adjointe au Chef du Service économique
anais.boitiere@dgtresor.gouv.fr

MACROECONOMIE :

Le difficile équilibre du budget de l'Etat égyptien pour l'exercice 2022/23



L'adoption du budget de l'Etat égyptien¹ pour l'exercice 2022/23 (juillet à juin) s'inscrit à nouveau dans un contexte de crise multidimensionnelle (guerre en Ukraine, vague inflationniste, répercussions de la pandémie de Covid-19...) et la discipline budgétaire maintenue ces dernières années est mise à rude épreuve. Le déficit et la dette publique sont en forte hausse – respectivement de 14 % et de 63 % en valeur² – et attendus à 6,1 % et 84 % du PIB³ (contre 6,2 % et 85% inscrits pour l'exercice 2021/22). Le service de la dette devrait progresser de 42% et représenter jusqu'à 54% du budget général (recettes publiques, emprunts et émission de titres). La hausse des dépenses (+15%) serait compensée par la progression des recettes (+16%), maintenant l'excédent primaire à un niveau stable à 1,5% du PIB, alors que la soutenabilité des finances publiques demeure au cœur des discussions en cours avec le FMI⁴.

¹ Le budget de l'Etat comprend l'Administration centrale, les Gouvernorats et les collectivités locales ; son périmètre exclut les « autorités économiques », les entreprises publiques et institutions financières et une partie indéterminée des dépenses liées au secteur de la défense.

² L'évolution en pourcentage des postes du budget a été calculé par rapport à l'exécution du budget de l'exercice 2021/22.

³ Le ministère au Plan a révisé la méthode de calcul du PIB, ce qui a entraîné une augmentation de la valeur du PIB à partir de l'exercice 2017/18 ; les différents ratios utilisés depuis cette période ont ainsi été automatiquement revus à la baisse.

Des objectifs budgétaires ambitieux construits dans un environnement incertain

Un cadrage macroéconomique optimiste pourtant soumis à de fortes incertitudes

A l'instar des précédents exercices, le budget 2022/23 est construit sur l'hypothèse d'une poursuite de la reprise de l'activité économique, avec **une prévision de croissance du PIB de 5,5%, un prix du baril de pétrole de 80 USD et un prix du blé de 330 USD la tonne**. Le cadrage macroéconomique sur lequel est assis le budget est supérieur aux prévisions du FMI⁵ et de la Banque mondiale⁶ qui tablent sur une croissance du PIB de 5%, un prix du baril de pétrole à 91 USD ainsi qu'un prix du blé fixé à 380 USD la tonne. **L'inflation devrait atteindre 9%** en 2022/23 selon le gouvernement (10,9% selon le FMI). Si le projet de loi de finances a été révisé en mars sur instruction du Premier ministre suite à l'invasion de l'Ukraine par la Russie, le budget 2022/23 repose sur des prévisions macroéconomiques optimistes alors que les perspectives actuelles demeurent très incertaines. **La guerre en Ukraine** pourrait encore provoquer des chocs d'offre sur les prix des denrées alimentaires et de l'énergie, le **contexte pandémique** n'est pas à écarter et **l'inflation mondiale** devrait rester à un niveau important, amenant les banques centrales à durcir leur politique monétaire ce qui pourrait également augmenter le risque d'un défaut de paiement de nombreux pays émergents⁷.

Une trajectoire inquiétante de la dette publique, principale vulnérabilité du cadre macroéconomique

Le projet de budget 2022/23 prévoit une stabilisation du déficit et de la dette publique, respectivement à 6,1% du PIB et de 84% du PIB. Selon les autorités, les

⁴ L'Egypte a officiellement sollicité une assistance financière du FMI le 23 mars 2022 – la mise en place d'une facilité élargie de crédit d'une durée de quatre ans est attendue prochainement.

⁵ Prévisions publiées dans le *World Economic Outlook* d'avril 2022 et mis à jour en juillet 2022.

⁶ Dernier rapport de la Banque mondiale sur les perspectives des marchés des produits de base publié en avril 2022.

⁷ L'Egypte est classée en 5^{ème} position du classement *Sovereign Debt Vulnerability* et jugée en niveau de détresse (*distressed levels*).

recettes et les dépenses représenteront respectivement 18,7% et 22,8% du PIB pour un excédent primaire de 1,5% du PIB (132 Mds EGP) contre 1,2% pour 2021/22. **Le montant du remboursement du principal est en hausse de plus de 63% pour atteindre 965,5 Mds EGP** (51 Mds USD), tandis que le paiement des intérêts a augmenté de 19% pour atteindre 690,1 Mds EGP (37 Mds USD). Le seul paiement des intérêts représente désormais un peu moins de la moitié des recettes de l'Etat (45,5 %) quand le service de la dette s'affiche en hausse de 41% à 1655,6 Mds EGP. Le besoin de financement, somme du déficit budgétaire (558,2 Mds EGP, 29,5 Mds USD) et des dépenses liées au remboursement de la dette, s'élèverait à 1523,7 Mds EGP (1068,5 Mds EGP, 15,4 Mds USD en 2021/22). La quasi-totalité du besoin de financement serait financée par l'émission de bons du Trésor à hauteur de 1510,9 Mds EGP (soit 99% du total), à comparer à 1080,4 Mds EGP sur l'exercice précédent (+41%). Le périmètre de gestion de la dette n'inclut pas les engagements hors-bilan, notamment des entreprises publiques, potentiellement sources de vulnérabilités supplémentaires.

Un maintien de l'objectif de consolidation budgétaire malgré la crise

Une augmentation des recettes soutenue par la reprise économique

Le budget prévoit une **augmentation des recettes de l'Etat de 16% à 1517,8 Mds EGP** (79 Mds USD, soit 16,8% du PIB). Les recettes fiscales comptant pour 77% du total (en hausse de 5 points par rapport à l'exercice précédent) **sont attendues en hausse de 23% à 1169 Mds EGP**. Le gouvernement mise sur une hausse des impôts généraux (impôts sur les revenus, les bénéfices, les capitaux mobiliers, etc.) de 25% à 589 Mds EGP (50% du total des recettes), des recettes de TVA de 24% à 478 Mds de EGP (41% du total des recettes) et des taxes douanières de 10% à 46 Mds EGP. Quant aux **recettes non-fiscales, ces dernières sont attendues en baisse de 2% à 348 Mds de EGP**. La progression des recettes repose sur la mise en œuvre des réformes de l'administration fiscale et douanière (numérisation des taxes prélevées), de l'élargissement de l'assiette fiscale (taux d'imposition pour les PME) ainsi que des différents amendements (révision de la loi sur la TVA, notamment pour inclure l'e-commerce).

¹ Une nouvelle loi sur le budget a été ratifiée exigeant une plus grande transparence dans les finances publiques, obligeant le gouvernement

Des dépenses toujours minées par le poids du paiement des intérêts de la dette publique

Les dépenses publiques¹ sont prévues en hausse de près de 15% à 2070 Mds EGP (110 Mds USD, soit 22,8% du PIB). Premier poste de dépenses, le paiement des intérêts de la dette augmente de 19% à 690 Mds EGP (7,6% du PIB), la part attribuée aux paiements des intérêts de la dette dans les dépenses totales est en progression de 31,5% à 33,3%, résultat de la hausse des taux d'intérêts directs de la Banque centrale.

Evolution du service de la dette



Source : projet de loi de finance 2022/23

Les dépenses de salaires, deuxième poste de dépenses de l'Etat, augmentent de 12% à 400 Mds EGP du fait de la hausse des bonus et incitations (+11%) et au recrutement de plus de 60 000 enseignants et médecins, mais restent cependant stables rapportées à l'ensemble des dépenses (19,3% contre 19,6% en 2021/22).

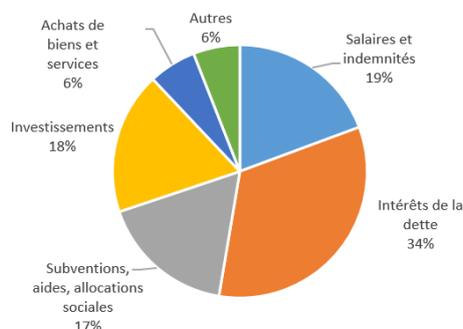
Les investissements publics sont attendus en augmentation de 10% à 376 Mds EGP, soit 4,1% du PIB et 18,2% de dépenses totales. A l'instar des exercices précédents, ils sont essentiellement orientés vers le secteur du bâtiment et de la construction à hauteur de 71,3% dont 51,5% pour la construction de nouveaux logements.

En lien avec la flambée des prix des denrées et de l'énergie et de la dépréciation de la livre égyptienne ayant perdu plus de 20% depuis mars 2022, **les subventions, aides et avantages sociaux devraient**

à présenter une stratégie budgétaire à moyen terme au Parlement et à fixer des limites de dépenses pour chaque ministère.

s'élever à 356 Mds EGP en hausse de 14%¹. Leur poids relativement aux dépenses totales reste stable à 17%. Dans la lignée des objectifs de consolidation budgétaire les subventions aux produits de base sont prévues en baisse (-2% à 121 Mds EGP). Les subventions aux denrées alimentaires sont en recul de 8% à 90 Mds EGP² notamment du fait du projet de retrait de 200 000 bénéficiaires du système de cartes de rationnement. Les subventions aux services sociaux³ sont en hausse de 5% et les subventions aux carburants repartent à la hausse (+25% à 28 Mds EGP).

Dépenses inscrites au budget 2022/23



Source : projet de loi de finance 2022/23

Les dépenses en matière de santé (128,1 Mds EGP, 1,4% du PIB) et d'éducation (192,7 Mds EGP, 2,1% du PIB) ne répondent toujours pas aux exigences minimales fixées par la Constitution (3% du PIB pour la santé, 7% pour l'éducation, l'enseignement supérieur et la recherche scientifique)⁴.

Mohamed Amin BOUMAHDI
Attaché économique
mohamed.boumahdi@dgtresor.gouv.fr

¹ La hausse du poste subventions, aides et avantages sociaux s'expliquent à 80% par l'ajout d'une nouvelle ligne « exigence et précaution supplémentaire » dotée d'un budget de 35 Mds EGP. Aucune information supplémentaire n'est inscrite dans le budget.

² Dont 48,9 Mds EGP pour les subventions au pain, 2,6 Mds EGP pour les subventions des réserves de farine et 36 Mds EGP pour soutenir le panier de produits ménagers disponibles via les cartes de rationnement. 71 millions d'égyptiens bénéficient des subventions au pain.

³ Le financement des programmes de protection sociale, comprenant les initiatives Takaful et Karama, est en hausse de 3 Mds EGP pour atteindre 22 Mds EGP et couvrirait quatre millions de familles.

⁴ Le ministère des Finances affirme qu'il remplit ses obligations constitutionnelles, en soulignant les dépenses effectuées en dehors des budgets des ministères. En redéfinissant ce qui constitue une dépense, le gouvernement affirme que le total des dépenses de santé s'élève à 310 Mds EGP dans le projet de budget pour l'année à venir, et que les dépenses d'éducation s'élèvent à 476 Mds EGP.

POLITIQUES SECTORIELLES :

L'expansion des infrastructures numériques au cœur du développement socio-économique égyptien



La dynamique de croissance du secteur des TIC est marquée en Egypte, soutenue par le contexte mondial favorable au lendemain de la crise sanitaire, des politiques publiques ambitieuses et la progression des investissements privés. L'expansion des infrastructures numériques témoigne du volontarisme dont font preuve les autorités qui souhaitent positionner l'Egypte sur la scène internationale de l'écosystème numérique. L'écart d'accès et de qualité de service entre les zones rurales et urbaines demeure toutefois important et constitue un réel enjeu de développement.

L'expansion rapide d'un marché stratégique ne doit pas occulter les inégalités d'accès

Une montée en puissance du secteur des TIC avec des retombées inégales au sein de la population

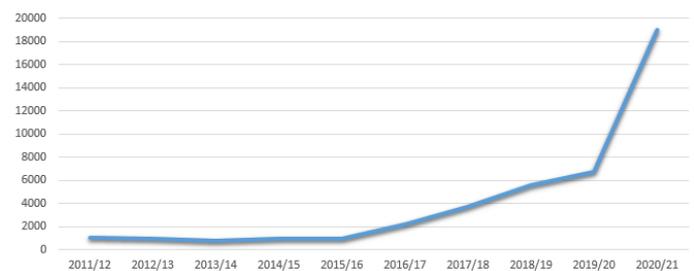
Avec une **croissance atteignant 16,3% sur l'exercice 2021/22** et **des investissements à 2,3 Mds USD en 2020/21**¹, dont 2 Mds d'origine privé, la dynamique de croissance du secteur des TIC est soutenue en Egypte,

¹ Investissement de 1,9 Mds USD sur l'exercice 2018/19 et de 2,6 Mds USD en 2019/20.

² L'Egypte se situe dans la moyenne mondiale (57 % de la population mondiale est connectée à Internet en 2019) et fait partie des pays africains les plus connectés à internet.

notamment depuis la crise sanitaire. Celle-ci est tirée par les **exportations de TIC** qui atteignent 4,5 Mds USD en 2021 (contre 3,6 Mds USD en 2019), les investissements et l'attractivité du territoire pour les multinationales du secteur. Le **secteur contribue au PIB à hauteur de 4,4%** en 2019/20 (5,8 Mds USD).

Investissement public en prix courant dans le secteur de la communication et de l'information (M EGP)



Source : Ministère de la planification et du développement économique

Si seulement la moitié des ménages possèdent un téléphone fixe, le **taux de pénétration des téléphones mobiles atteint 99,8% en 2021**, un niveau similaire à ceux des pays occidentaux. La part de la population utilisant internet atteint par ailleurs 57,3%² en 2019/20. Le nombre d'utilisateurs d'internet sur téléphone mobile a ainsi presque doublé entre 2017 et 2021 et cette dynamique se retrouve aussi pour les souscriptions aux boîtiers ADSL³. **L'accès aux réseaux demeure toutefois particulièrement difficile pour une large partie de la population, notamment rurale et féminine** (68,8% de la population urbaine utilise internet contre 47,8% pour la population rurale ; 61,5% des hommes de 15 à 74 ans utilisent Internet contre 53% des femmes).

³ Passant de 32,8 M en 2017 à 63,4 M en 2021 pour les abonnements internet sur téléphone mobile, à comparer à un passage de 5,2 M en 2015 et 10,07 M en 2021 pour les abonnements ADSL.

[Des marchés TIC encore concentrés, un réseau insuffisamment étendu et une qualité de services à parfaire](#)

Si le **marché égyptien de la téléphonie fixe demeure monopolistique**, dominé quasi exclusivement par l'entreprise publique Telecom Egypt¹, **celui de la téléphonie mobile est oligopolistique** (quatre acteurs). En 2019, **Vodafone** concentre 40,2% des utilisateurs, suivi par **Orange** (28%), **Etisalat Egypt** (27,1%) et **WE Egypt** (4,6%). Le coût du service et des équipements demeure l'une des principales barrières à l'accès pour les personnes n'utilisant pas internet. **La vitesse médiane d'internet** classe l'Egypte à la **85^e place** au niveau mondial en avril 2022. La qualité de service dépend toutefois fortement de la localisation, **une grande majorité du Sinaï et du désert de l'Ouest n'étant pas couverte par les réseaux 3G/4G/4G+** des entreprises de télécommunications (95% de la population vit toutefois dans un rayon de 20 km autour du Nil et de son delta, les zones les plus couvertes). La mise en service du satellite **Nilesat-201** en 2010 pour l'opérateur égyptien Nilesat et fabriqué par **Thales Alenia Space** a permis de répondre (au moins partiellement) à la demande croissante d'accès à un internet plus performant dans des zones plus reculées en Afrique et dans la région MENA.

Par ailleurs, les deux principaux programmes à vocation sociale du gouvernement comprennent des volets numériques ambitieux. Dans le cadre de **Takaful et Karama**², Telecom Egypt assure la fourniture de **3,5 millions de cartes SIM aux bénéficiaires** (dont 2 millions déjà distribuées en 2021). L'implication du ministère de la Communication et des technologies de l'information (MCIT) dans le programme **Hayah Karima**³ vise par ailleurs à assurer **le renforcement des infrastructures de télécommunication dans les villages et promouvoir l'alphabétisation numérique**. Les projets prévoient (i) l'installation de câbles en fibre optique pour desservir 58 M de citoyens (298 M USD), (ii) l'établissement de 1 000 tours cellulaires dans les

villages (26 M USD), et (iii) le développement de 906 bureaux de poste avec des distributeurs automatiques.

[Un important soutien étatique centré sur l'investissement public dans les infrastructures](#)

[Les infrastructures numériques occupent une place centrale dans la stratégie du gouvernement](#)

L'année 2001 marque la création du quartier **Smart Village** au Caire via décret présidentiel, un quartier d'affaires de haute technologie où cohabitent aujourd'hui les grands acteurs institutionnels et privés de l'écosystème égyptien du numérique. Dans le sillage de la stratégie nationale **Vision 2030**, l'Etat égyptien a lancé la **Stratégie TIC 2030**, une série de programmes visant le **renforcement des capacités**, le **développement des services publics numériques** ou encore la **mise à niveau des infrastructures numériques**. C'est via « **Our Digital Opportunity** », initié par le ministère, que 32 000 bâtiments gouvernementaux doivent être raccordés à la fibre optique pour **375 M USD**. Par ailleurs, le MCIT finance à hauteur de 2,1 Mds USD l'installation d'une large partie des infrastructures numériques dans la NCA (Nouvelle capitale administrative), comprenant **Knowledge City**. La NTRA (*National Telecommunications Regulatory Authority*), autorité qui finance et coordonne les projets de couverture du réseau mobile, finance actuellement plusieurs projets d'infrastructures : (i) l'amélioration de la couverture télécoms sur cinq axes routiers stratégiques (17,3 M USD); (ii) la **construction de sites cellulaires sur une longueur de 112 km comprenant 30 zones urbaines situées dans le Sinaï** (27,3 M USD) ; (iii) **l'amélioration de la qualité internet en introduisant de nouvelles fréquences** (1,2 M USD)⁴.

[Des infrastructures numériques essentielles pour permettre l'essor du secteur numérique égyptien](#)

L'Egypte se situe au **centre du réseau de câbles maritimes et terrestres internationaux**⁵. Les câbles passant par le pays transfèrent en effet 90 % des données en Asie et en Europe. L'Egypte, consciente de

¹ Si la fin du monopole a été annoncée, le manque d'attractivité du marché n'incite aucune entreprise à proposer une alternative aux utilisateurs.

² Lancé fin 2015 par le ministère de la Solidarité sociale et en partie financé par la Banque mondiale, il vient en soutien aux familles sous le seuil de pauvreté avec des enfants scolarisés et fonctionne via transferts en espèce.

³ Vise à lutter contre la pauvreté à travers le développement des milieux ruraux avec un budget de plus de 57 Mds USD.

⁴ A noter que le MCIT a investi 1,6 Md USD entre 2018 et 2020 pour améliorer la vitesse du haut débit fixe.

⁵ 16 câbles sous-marins passent par l'Egypte avec, pour certains, des stations d'atterrissage sur le territoire (à Abu Talat, Suez, Zaafarana et Ras Gharib), dont PEACE qui relie Marseille aux côtes des pays de la Corne africaine et au Pakistan, AAE-1 alliant jusqu'au sud-est asiatique.

son atout stratégique lié à sa position géographique, investit massivement dans le secteur, notamment via le projet **Harp**¹ porté par **Telecom Egypt** et participe au très ambitieux projet **2Africa**². Tous deux devraient être mis en service entre 2023 et 2024³. **Faire de l'Égypte une plateforme de données est un objectif du gouvernement depuis 2018**. Le pays ne dispose toutefois pas de *cloud* public⁴ et continue d'imposer une réglementation extrêmement limitante sur le traitement des données de santé et de télécommunication, ce qui **réduit son avantage comparatif**⁵ en matière d'**externalisation des services numériques**. Si la couverture 5G est conditionnée au déploiement du très haut débit (>30 Mbps) qui est, pour l'heure, loin d'être achevée, des premiers tests ont déjà été effectués⁶. L'Égypte compte par ailleurs seulement 18 centres de données compte tenu notamment d'une politique restrictive du régulateur. Les investissements privés⁷ en la matière se développent toutefois, avec notamment la construction et l'exploitation du centre de données et de la plateforme de *cloud* de la NCA par Orange⁸.

Si l'Égypte se veut pionnière en ce qui concerne les technologies de l'information et de la communication, l'intelligence artificielle et les objets connectés, le déploiement de la technologie 5G est aujourd'hui indispensable pour que le pays reste dans la course. Le lancement du satellite NILESAT-301 le 16 juin 2022, fabriqué par Thales Alenia Space et qui vise à remplacer NILESAT-201 d'ici 2028, permettra de renforcer la connectivité à haut débit du territoire égyptien.

Margot ERTEL

Chargée d'études macroéconomiques et économie numérique
margot.ertel@dgtresor.gouv.fr

¹ Prévu pour être opérationnel d'ici 2023, le projet connectera les pays des côtes Est et Ouest du continent, depuis l'Afrique du Sud jusqu'à l'Égypte avec des points d'atterrissage au Portugal, en France et en Italie.

² Construction d'un système sous-marin de fibre optique qui reliera 23 pays d'Afrique, du Moyen-Orient et d'Europe, le câble fera 37 000 km. Le projet est une collaboration avec China Mobile International, Facebook, MTN GlobalConnect, Orange, STC, Telecom Egypt, Vodafone et WIOCC.

³ Telecom Egypt et GRID Telecom ont signé un protocole d'entente pour une nouvelle liaison sous-marine entre l'Égypte et la Grèce le 21 juin 2022.

⁴ Si l'accès à un *cloud* public ou hybride présente des avantages multiples (principalement la réduction des coûts et l'amélioration de la compétitivité des entreprises), les risques de perte ou de fuite de données existent. La majorité des entreprises basées dans le pays sont sur *cloud* privé, dont le coût d'exclusivité est important, ou se

fournissent chez les géants internationaux (*Amazon Web Service/Microsoft Azure, etc.*).

⁵ Le faible coût du travail, le niveau d'éducation et l'emplacement du pays qui fait que le stockage de données peut réduire de 50% le temps et le coût du transfert de données vers l'Afrique et le Moyen-Orient.

⁶ Signature d'une déclaration d'intention entre Telecom Egypt et Nokia pour effectuer des tests 5G en 2019, premiers tests des services 5G commerciaux en partenariat avec Ericsson atteignant des vitesses allant jusqu'à 1,4 Gbps par Etisalat Egypt en 2019, etc.

⁷ Avec des acteurs tels qu'Aya, Etisalat, ECC Solutions, Egypt Network, CityNet et Egypt for Information Dissemination.

⁸ La présence française dans le secteur continue ainsi de se renforcer, comme l'illustre le développement rapide d'Atos qui assurera la gestion de la transition numérique de la NCA (hors data center et *cloud*, attribués à Orange).

Les villes nouvelles, une réponse aux enjeux de développement de l’Egypte ?



Soumise à une forte pression démographique, l’Egypte doit faire face à de nombreux défis socio-économiques et écologiques. L’aménagement de villes nouvelles est perçu par les différents gouvernements comme une solution à ces problèmes, et ce depuis 40 ans. Alors que la quatrième génération de villes – mettant l’accent sur les aspects intelligents – a été annoncée en 2015, le résultat de cette politique urbaine reste en-deçà des objectifs annoncés

Pour relever les défis du développement, la stratégie de villes nouvelles

Les villes, au cœur des défis du pays

L’Egypte fait face à une **forte pression démographique** (+1,9% par an) qui **accentue les enjeux socio-économiques et écologiques**. Le pays compte aujourd’hui 104 millions d’habitants dont **96% se concentrent sur 4% de la superficie du pays** (1500 personnes/km² dans les 7% du territoire habité). Cette pression se ressent particulièrement au niveau **des zones urbanisées** qui rassemblent **43% de la population** (75% d’ici 2050) et enregistrent une croissance annuelle de 2%. Elle crée une forte demande en logements urbains – l’écart entre l’offre et la demande est estimé à 150 000 unités/an – et entraîne le développement de **quartiers informels** représentant **37% des zones urbaines en 2021**, phénomène

¹ Ces projets d’aménagements, prisés par nombre d’urbanistes en raison de la liberté créative qu’ils offrent, eurent notamment du succès au XXe siècle comme moyen de répondre à la forte croissance démographique de certains pays.

² En réalité, bien qu’elle ne soit pas considérée comme telle, Ismaïlia est une des premières villes nouvelles qui fut développée dans le cadre de la construction du canal de Suez à la fin du XIXe siècle.

aggravé par les prix élevés de l’immobilier. Malgré les politiques publiques mises en place pour limiter leur expansion, ces zones accueillent encore **54% des nouvelles constructions** en 2021 (-57% entre 2017/18 et 2020/21). Les ruelles étroites caractérisant ces quartiers très denses ne facilitent pas leur accessibilité ni la circulation alors que les villes égyptiennes sont déjà fortement congestionnées. Les embouteillages du **Grand Caire, 34e ville la plus polluée en 2021**, engendreraient à eux seuls un **coût annuel** équivalent à **1,4% du PIB** selon la Banque mondiale.

Les villes nouvelles, comme solution à ces défis

Les villes nouvelles¹ sont des zones urbaines souvent nées d’une volonté politique et créées ex-nihilo dans une zone peu ou pas habitée. En Egypte, le premier programme de villes nouvelles est apparu à la fin des années 1970². Fondée en 1979, **l’Autorité des nouvelles communautés urbaines (NUCA)**³ est chargée de les développer. Etablies par décret présidentiel, ces nouvelles agglomérations, une fois achevées, doivent être restituées au gouvernorat local (rétrocession qui n’a dans les faits, jamais eu lieu). Cette autorité, sous tutelle du ministère du logement, dispose d’une forte autonomie, et d’un budget important (7 Mds USD pour l’année 2021/22) qu’elle alimente en **vendant directement du foncier**. Symboliquement, ces nouvelles villes incarnent un renouveau urbain et sociétal et constituent ainsi une « vitrine de modernité ».

Leurs principaux objectifs sont les suivants : (i) **répartir la population** aujourd’hui concentrée dans la vallée du Nil pour atteindre une surface habitée équivalente à 14 % du territoire en 2052 (contre 7 % actuellement), (ii) **mettre un terme au développement de quartiers informels** et **satisfaire le fort besoin en logements**, et (iii) **favoriser le développement économique**, en fonctionnant comme de **nouveaux pôles industriels et résidentiels**. La première génération de villes a ainsi été **réalisée dans des « vides stratégiques »** et selon

³ Aujourd’hui, on peut la considérer comme « un des plus grands promoteurs du monde » selon David Sims. Au sein de ces projets, la NUCA est chargée de coordonner les programmes de logements sociaux, les investissements publics en matière d’infrastructures et l’attribution du terrain aux investisseurs privés.

une logique de **zoning fonctionnelle**¹. La seconde génération, constituée d'une dizaine de cités dortoirs comprenant de nombreux compounds², est développée à la fin des années 1980 en **périphérie des villes existantes** suivie d'une troisième dans les années 2000 afin de **dédoubler les villes secondaires**. En 2015, le président Sissi a annoncé une quatrième génération qualifiée de « **villes intelligentes** ». Au total, **400 Mds d'USD ont été investis** tant par le secteur public que privé pour développer ces projets d'aménagements dont **l'objectif est d'attirer plus de 20 millions d'Egyptiens**.

Répartition des villes nouvelles sur le territoire égyptien



Source : AmCham Egypt

Mais cette politique publique ne semble pas être à la hauteur de ses ambitions

Des résultats mitigés...

Bien qu'il soit difficile d'évaluer la réussite du programme dans sa globalité compte tenu du **manque de données récentes** (le dernier recensement date de 2017), l'efficacité de cette politique peut néanmoins être mesurée à l'aune des différents objectifs affichés. Ces villes n'ont pas permis de désengorger les villes les plus saturées, et la **croissance des villes existantes reste aujourd'hui supérieure à celles des villes nouvelles**.

Selon les données de la NUCA, moins d'un quart de la population ciblée a emménagé dans les trois premières générations de villes et la majorité des villes nouvelles présente un **taux d'occupation inférieur à 30%** (les plus habitées sont celles de la deuxième génération situées principalement en périphérie des villes existantes). Ces projets ont toutefois **contribué à tirer la croissance égyptienne, en catalysant une part importante de l'investissement privé et public**. Le secteur de la construction emploie ainsi 12 % de la population active (3e secteur pourvoyeur d'emplois), contribue à 6,6 % du PIB et participait à hauteur de 20 % à la croissance économique du pays en 2020/21. Ces villes parfois « fantômes » ont également contribué au développement du territoire. De nombreuses infrastructures ont été construites (routes, voies ferrées, centrale électriques, canaux, télécommunications, etc.) afin d'intégrer ces nouvelles agglomérations situées dans des zones dépeuplées du pays aux réseaux des principales villes égyptiennes. **A l'échelle locale, l'impact sur l'emploi et l'activité économique est plus aléatoire** ; si certaines villes ont réussi à devenir de véritables pôles économiques (10 de Ramadan pour l'industrie, El Guna pour le tourisme), d'autres, plus isolées, demeurent peu attractives. Les résultats sur le **plan social** sont assez **décevants**. Si le gouvernement souhaite s'appuyer sur les villes nouvelles pour y construire **la moitié des logements sociaux envisagés** (objectif d'un million de logements), dans les faits, ces logements restent vides pour la plupart, voire font l'objet de nouvelles spéculations. En effet, ces logements sociaux ne correspondent pas aux besoins des habitants ciblés (zones éloignées ou isolées de leur région d'origine notamment) ou restent encore trop

¹ Zoning fonctionnelle : la ville est scindée en plusieurs zones avec une activité dédiée (zone résidentielle, industrielle, commerciale etc...).

² Les compounds sont des quartiers résidentiels privés avec un accès plus ou moins restreint et contrôlé.

chers¹. Enfin, sur le **plan du symbole**, le « rêve américain » associé au mode de vie dans ces nouvelles villes, jugé plus moderne, semble progressivement gagné les esprits. Bien qu'un nombre croissant d'égyptiens aspire à réunir suffisamment d'épargne pour pouvoir s'y offrir une résidence, ce « rêve » reste encore hors de portée pour la majorité.

[...qui s'expliquent par plusieurs facteurs](#)

Un des **facteurs clé de succès** réside dans la capacité à **créer de véritables pôles d'activité** (commerces, universités, etc.) dans ces nouvelles villes. Des zones franches et industrielles ont ainsi été définies et **les investisseurs obtenaient en s'implantant des avantages financiers** (facilitation de paiement, exonération de certaines taxes). De fait, les villes les plus attractives sont souvent **les mieux intégrées au territoire**. En cela, les villes dortoirs, développées en périphérie des agglomérations existantes, fonctionnent bien et attirent les populations aisées qui préfèrent habiter dans des compounds. A l'inverse, les villes de 1^{ère} génération, pensées initialement comme des villes intégrant une activité économique propre, souffrent encore d'un déficit d'infrastructures de connexion au reste du territoire, ce qui explique en partie leurs faibles taux d'occupation. Pour accélérer le développement des villes nouvelles, **des parcelles ont été vendues à des prix attractifs et dédiées à tout type de fonction** (résidentiel, commercial, université, etc...). **Le fort engouement des investisseurs tant institutionnels que particuliers qui s'en est suivi a entraîné progressivement un mécanisme de spéculation, ce qui a abouti à la construction de logements non-abordables pour la majorité de la population**. Par ailleurs, **le coût de la vie dans ces villes est plus élevé que dans les agglomérations existantes**. Un véhicule est notamment nécessaire pour s'y déplacer² en raison des distances importantes, de la faible densité, du manque de transport en commun et de la discontinuité urbaine, conséquence du nombre de parcelles inutilisées et des logements qui demeurent vacants ou se détériorent. Ce constat témoigne d'une mauvaise planification dans la majorité de ces villes, à laquelle s'ajoute un **manque de suivi et de transparence dans la réalisation des projets**. Il reste aujourd'hui difficile d'évaluer la réussite des villes nouvelles, une génération

étant nécessaire avant que ces dernières n'arrivent véritablement à « **maturité** ».

Augustin RENARD

Chargé d'études – secteur de la construction
augustin.renard@dgtrésor.gov.fr

¹ En conséquence, la finalité première de ces logements sociaux est souvent dévoyée : rachetés par des promoteurs ou des particuliers à des fins spéculatives, ils sont revendus à des clients aisés.

² On peut aussi y voir une mauvaise interprétation des distances par les urbanistes où 10 km peuvent entraîner l'échec ou la réussite d'un projet.

Un secteur immobilier en tension



L'immobilier est un secteur en forte croissance. Longtemps considéré comme une valeur refuge, le secteur fait aujourd'hui face à un ralentissement des investissements bien que les prix restent très élevés et continuent d'augmenter. Le gouvernement a récemment mis en place de nouvelles réglementations afin de mieux protéger les acheteurs, de redynamiser le marché, tout en prévenant le risque de formation d'une possible bulle immobilière. Si l'essor du secteur permet de contribuer positivement à l'économie égyptienne, les résultats en matière de politiques du logement sont quant à eux plus mitigés. Les quartiers informels continuent de progresser et les projets de villes nouvelles bénéficient essentiellement aux plus aisés.

Le marché de l'immobilier, un secteur attractif pour les ménages et investisseurs égyptiens

Un marché dynamique, synonyme de sûreté

Le secteur de l'immobilier a enregistré un taux de **croissance**¹ de **15,9% sur la période 2016/17-2020/21**. Sur l'exercice 2020/21, le secteur a représenté **10,5% du PIB** (+3,8% par rapport à l'année précédente) et a attiré **8% des investissements totaux** (23,6% des investissements privés et 2,5% des investissements publics). Un ralentissement des investissements dans le secteur est toutefois observé

¹ Mesuré par l'évolution du poids du secteur de l'immobilier dans le PIB.

² Alors que les investissements dans le pays ont augmenté de 55 % ces quatre dernières années, ce qui illustre un potentiel ralentissement du secteur.

depuis 2018/19 : **-35% entre 2018/19 et 2020/21**². Cette tendance a été renforcée par la pandémie de Covid-19 : les investissements sur le secteur étant passés de 4,7 Mds EUR en 2019/20 à 3,2 Mds EUR en 2020/21 soit une **baisse de près d'un tiers**. Malgré ces variations, l'immobilier **reste synonyme de sûreté pour les Egyptiens**. Tout d'abord, la construction d'un bien immobilier permet de **protéger le foncier** : la construction de l'ossature³ permet en effet de conserver la propriété du terrain évitant ainsi une utilisation indésirable par un tiers. Enfin, l'immobilier **représente une valeur refuge** : le bâti a une durée de vie de plusieurs décennies et conserve une valeur dans le temps malgré d'éventuelles crises.

De nombreux acteurs investissent et « spéculent » au sein de ce marché

Sur les cinq dernières années, **77,5% des investissements sur le marché de l'immobilier ont été réalisés par des acteurs privés**. L'Etat (22,5%) investit quant à lui principalement via la **New Urban Communities Authority (NUCA)**, entité créée en 1979 et rattachée au ministère du Logement, qui peut ainsi être considérée **« comme un des plus grands promoteurs du monde »** selon David Sims. La NUCA est chargée de développer les villes nouvelles⁴ et de gérer des terres octroyées par décret présidentiel **qu'elle vend à des promoteurs afin de financer ses projets**. Les acheteurs, essentiellement **des particuliers dont les plus aisés bénéficient de facilités de paiement de 7 à 10 ans**, peuvent se répartir en **trois catégories**. La première investit dans le but d'améliorer son cadre de vie. La seconde réalise un investissement pour ses enfants, qui une fois mariés, bénéficieront ainsi du logement. La troisième poursuit un objectif spéculatif et cherche à retirer un bénéfice lié à l'augmentation de la valeur du bien. Selon une étude de la Banque mondiale publiée en 2019, **67% des Egyptiens sont propriétaires et 85% de ces propriétaires seraient motivés par une logique d'investissement**.

³ Une fois les fonds récoltés, on adapte la conception du bâtiment à l'usage souhaité. Les logements sont donc construits sans forcément prévoir l'aménagement autour.

⁴ Si les villes nouvelles sont censées être réintégrées aux Gouvernorats une fois leur développement finalisé, aucune n'a été restituée à ce jour.

[La réglementation évolue afin de protéger les clients et de rendre le secteur plus sûr](#)

En Egypte, la **majorité des unités d'habitation est vendue sur plan** (« off-plan » ou vente en l'état futur d'achèvement). Les promoteurs collectent ainsi des financements avant le début des travaux, sans forcément offrir de garantie sur le respect des délais, voire même sur la concrétisation du projet. De nombreux clients sont ainsi exposés au **risque de perdre leur investissement** dans le cas où ces entreprises ne peuvent pas honorer leurs engagements. Face à ce constat, **l'Etat a décidé de durcir la réglementation** afin d'assurer un environnement plus propice aux investissements en écartant du marché les promoteurs peu fiables. Une **nouvelle autorité devrait être créée prochainement** afin de mieux contrôler les promoteurs immobiliers et une pénalité allant de 10 000 à 10 M EGP (500 à 500 000 €) pourra leur être imposée en cas de non-respect du contrat. En outre, afin de contrer les violations continues du Code de la construction (construction sans permis ou pas aux normes, notamment dans les quartiers informels), **le gouvernement avait décidé en mai 2020 de suspendre les permis de construire** dans les grandes métropoles (excepté les nouvelles villes) **pour une durée de six mois (restrictions aujourd'hui levées)**. Ces mesures devraient permettre de renforcer **l'attractivité du secteur sur les prochaines années**

[Le résidentiel, un secteur de l'immobilier au cœur des politiques publiques](#)

[L'immobilier résidentiel, un marché en tension](#)

Avec un **taux de croissance de la population de 1,9% et une croissance urbaine de 2%**, l'Egypte fait face à une très forte demande en logements. Selon les autorités, ces derniers sont catégorisés en trois types : **les logements sociaux** (objectif d'un million d'unités en 5 ans : 650 000 déjà achevés, 300 000 en construction et 50 000 planifiés) ; **les logements intermédiaires (250 000 en 5 ans** dont 100 000 sont actuellement achevés) et **les logements haut de gamme**, principalement situés dans les nouvelles villes et la nouvelle capitale. Malgré ces efforts, **l'écart entre**

l'offre et la demande reste de 150 000 unités/an¹. Les promoteurs, cherchant la rentabilité dans leurs opérations, développent des îlots urbains cloisonnés qui ne sont **accessibles que pour moins de 10% de la population alors qu'un tiers vit officiellement sous le seuil de pauvreté**. Bien qu'aujourd'hui **les promoteurs privés commencent à s'intéresser aux logements à destination des classes intermédiaires**, la demande en logement pour une majeure partie de la population demeure insatisfaite, ce qui participe au développement des **quartiers informels qui ont concentré 54% des nouveaux bâtiments construits** en 2020/21.

[Différentes stratégies gouvernementales sont mises en œuvre pour répondre à ces enjeux](#)

L'Egypte a publié sa **première stratégie dédiée au logement** en **octobre 2020**, avec comme objectif principal de permettre un meilleur accès au logement pour l'ensemble de la population. Dans les faits, les **politiques publiques** remontent à la **fin des années 1970** avec les premières ébauches de villes nouvelles². Aujourd'hui, **49 zones urbaines sont prévues et catégorisées en quatre générations** dont les dernières sont qualifiées de « villes intelligentes »³. Avec **plus de 40 Mds USD investis** tant par le secteur public que privé, **3,5 millions de logements ont déjà été construits** afin de décongestionner les métropoles, répondre à la demande en logements et désengorger la vallée du Nil. Ce dernier objectif illustre le rêve égyptien de développer le désert, qui existe depuis la présidence de Nasser, et retranscrit plus récemment dans le **Plan stratégique national pour le développement urbain 2052** qui se fixe pour objectif **d'accroître la surface du territoire habitée de 7 à 14% d'ici 2052**. Ces stratégies incarnent la volonté du gouvernement de **construire une nouvelle Egypte moderne** qui passe notamment par la **lutte contre les quartiers informels**. Ces derniers sont catégorisés par le **Fonds pour le développement des quartiers informel**⁴, entité gouvernementale sous l'autorité du Premier ministre, selon la gravité et le type de risques pour les habitants. Par ailleurs, le gouvernement vise à **réduire à moins de 5% la part des quartiers informels** dans la surface

¹ Selon les indicateurs de la stratégie du logement publiée en 2016, l'écart entre l'offre et la demande s'élevait à 2,5 millions d'unités soit 12 % de la demande. L'objectif est d'abaisser ce déficit à 8 % en 2020 et 5 % en 2030.

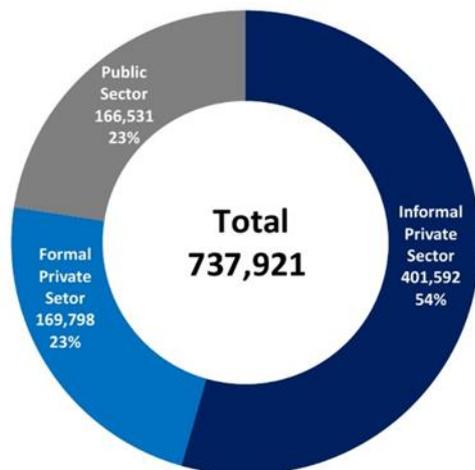
² En réalité, la première tentative de développement de villes remonterait plutôt aux années 1860 avec le développement du canal de Suez et d'Ismailia.

³ Le programme des villes nouvelles en Egypte a débuté à la fin des années 70 avec une première génération de villes cherchant à attirer la population hors de la vallée du Nil. Depuis lors, une seconde à vue le jour composée de cités dortoirs et une troisième fut lancée dans les années 2000 afin de dédoubler des villes secondaires existantes. La quatrième génération a été lancée par le président Sissi en 2015.

⁴ *Informal Settlements Development Fund* – ISDF.

habitée d'ici 2030 contre 37% aujourd'hui et à faire disparaître les zones dites dangereuses.

Nombre d'unités de logement construites par type en 2020-21 (en %)



Source : CAPMAS

L'efficacité des politiques publiques de logement demeure limitée

Le bilan de la mise en œuvre de ces politiques publiques reste toutefois **mitigé**. En effet, une trentaine de nouvelles villes sont aujourd'hui développées (ou en cours de développement) sur les 49 affichées. **Seulement 2% de la population égyptienne y habite et le taux d'occupation n'y était que de 8% en 2017¹**, malgré l'important besoin en logements. Ces chiffres témoignent de l'inadéquation entre la gamme de logements proposés et le budget, bien moindre, dont dispose la majorité des ménages égyptiens pour se loger. Alors que de nombreuses unités d'habitation dans le pays se dégradent car vacantes, cette politique de villes nouvelles n'a pas résolu la question de l'habitat informel. **95% des propriétés sont à ce jour non enregistrées**, une situation qui s'explique notamment par des frais de déclaration élevés². Ainsi, malgré les efforts pour limiter l'expansion des quartiers informels, ces derniers ont concentré **60% des unités de logements construits depuis 30 ans**.

¹ Il n'existe pas de données plus récentes sur les taux d'occupation, ces dernières étant liées aux recensements nationaux qui ont lieu en moyenne tous les dix ans (le dernier datant de 2017).

² Selon la loi 186 de 2020, les frais d'enregistrement s'élèvent de 500 EGP pour les propriétés de plus de 100 m² à 2 000 EGP pour celles

Augustin RENARD
Chargé d'études – secteur de la construction
augustin.renard@dgtresor.gov.fr

excédant 300 m² et sont à payer dans le cadre du transfert de titre de propriété ou lors du rattachement du bien au réseau de gaz, électricité ou d'eau.

Les matériaux de construction, un marché dynamique en mutation



Le marché des matériaux est porté par le secteur de la construction particulièrement dynamique en Egypte. Le ciment, le verre, la brique, le parpaing et l'acier sont les principaux matériaux de construction utilisés en Egypte. Malgré les crises successives (pandémie de la Covid 19, guerre russo-ukrainienne), le marché des matériaux enregistre de bonnes performances, se transforme, et joue un rôle actif dans la modernisation de l'Egypte. À plus long terme, bien que mature et porté par les opportunités offertes par le marché africain, le secteur est encore caractérisé par une forte inertie freinant l'innovation.

Un secteur dynamique, moteur de la croissance égyptienne...

La construction est un secteur clé en Egypte

Contribuant à **6,6% du PIB en 2020/21**, le secteur de la construction est l'un des plus dynamiques en Egypte notamment en raison des grands travaux d'infrastructures mis en œuvre par le gouvernement du Président de la République Abdel Fattah al-Sissi. Il a ainsi enregistré une croissance moyenne de 7,5% par an ces cinq dernières années¹. Le secteur s'est montré particulièrement résilient pendant la pandémie, avec une **croissance de 6,8%** sur l'année 2020/21, bien au-delà de la croissance nationale de 2%. Pas moins de 12% de la population active travaille dans ce secteur (soit **3 570 500 travailleurs**), ce qui le classe **3^e en**

¹ Cette croissance est calculée à partir des années budgétaires, de 2016/2017 jusqu'à 2020/2021 (GDP à prix constant).

² Investissements dans le secteur : 16/17 : 634,2 M EUR (2,5%) ; 17/18 : 630,1 M EUR (1,7%) ; 18/19 : 2,2 Mds EUR (4,6%) ; 19/20 : 2 Mds EUR (5,1%) 20/21 : 2 Mds EUR (5,2%)

termes d'emplois. Il a attiré **5,2% des investissements totaux en 2020/21** (soit près de 2 Mds USD)². Le secteur du bâtiment et de la construction continue de capter l'essentiel des **investissements publics** (71% d'après le budget 2021/22 pour un montant de 255 Mds EGP).

Les matériaux de construction, un marché en pleine évolution

Les principaux matériaux utilisés sont le **béton, le verre, le fer et l'acier pour les structures métalliques, le bois, la brique rouge et la pierre blanche**. Si **traditionnellement la brique rouge** était très utilisée (la pierre blanche en zone rurale), le recours au parpaing³ s'est fortement développé depuis quelques années offrant ainsi un débouché pour le ciment. Cette évolution reflète la volonté de l'Etat de développer une Egypte plus moderne (augmentation de bâtiments modernes en béton et en verre). Ces efforts de modernisation passent également par une nouvelle architecture, une redéfinition des normes, des dimensions et des techniques de construction. Le parpaing est aussi présenté comme un matériau **plus écologique**, puisque son processus de production ne dégage pas de fumée. Dans les faits, s'il pollue moins « à l'échelle locale », il s'obtient à partir de ciment, produit fortement émetteur de CO₂ à l'échelle nationale.

... qui offre des perspectives favorables à court et moyen-terme

Une industrie dynamisée par cette croissance

Porté par la dynamique du secteur de la construction, **le marché des matériaux observe un rebond post-crise** : le **secteur du verre** connaît actuellement une **croissance de 10-12%** tandis que la croissance dans le **secteur du ciment** s'établit pour sa part à **5-6%** (les particuliers représentent 70-80% de la demande). Ainsi, la consommation de ciment, qui était en baisse depuis 2016, semble repartir à la hausse. Elle aurait retrouvé son niveau d'avant crise (**56,4 Mt**) en 2021 (+ 22,6 % par rapport à 2020)⁴. Malgré ce dynamisme, plusieurs sous-secteurs (acier, ciment) sont aujourd'hui en

³ Actuellement, ce serait du 50-50. Une consigne implicite serait d'utiliser le parpaing dans la NCA à hauteur de 75%.

⁴ Selon l'analyse du marché par Arab Cement Company Report FY21. Les données de la BCE indiquent également une diminution continue des ventes de ciments depuis 2016 (-3% de 19/20 à 20/21) y compris en 20/21 (41,7 Mt).

surcapacité. Afin de lutter contre les déséquilibres du marché du ciment, les entreprises ont obtenu du gouvernement **l'instauration d'un système de quotas** qui a permis de stabiliser les prix et de limiter la surproduction en contrepartie d'une **limitation des capacités aux alentours de 50-70%** (capacité réelle de production : ~ 85Mt). La surcapacité de production du secteur de l'acier¹ s'élèverait pour sa part à 20 Mt en 2018.

[De nombreux projets assurent la pérennité du marché](#)

La croissance du secteur est alimentée **par les nombreux projets portés par le gouvernement égyptien.** Plusieurs programmes de grande ampleur ont été lancés par la Président Sissi comme Hayah Karima², les projets de 49 nouvelles villes (dont la Nouvelle Capitale Administrative), qui génèrent une forte demande en matériaux de construction (tuyaux, bétons, verres, fers). **Ces grands travaux, jugés prioritaires par la présidence, devraient se poursuivre, malgré la récente détérioration de la situation financière extérieure du pays.** En effet, le gouvernement les présente comme une réponse au besoin de modernisation du pays, mais aussi à la pression démographique. Il y aurait un écart de 150 000 logements/an entre l'offre et la demande de logements, alors que la population augmente de 2,5 millions par an. Pour autant, la croissance du secteur **pourrait ralentir dans les prochains mois** en raison de la reprise post-covid et de la guerre en Ukraine qui provoquent une forte inflation et une augmentation des prix des matériaux (**augmentation de 30% depuis 2019**) et des produits importés. A plus long-terme, le développement des infrastructures devrait ralentir. En ce sens plusieurs groupes de construction locaux anticipent d'ores et déjà la **fin du « boom » des infrastructures** et se tournent vers de **nouveaux marchés, en Afrique et au Moyen-Orient.**

[Un marché compétitif, fragilisé par la présence de l'armée](#)

[Des entreprises françaises bien implantées](#)

Les entreprises françaises sont aujourd'hui **bien implantées sur leurs marchés respectifs.** Pour autant, et malgré le dynamisme observé, les difficultés

rencontrées freinent leur appétit pour de nouveaux investissements. La **montée en compétence des entreprises locales crée une concurrence de plus en plus vive.** Enfin, la **perception du risque associé à l'Egypte**, vu de l'étranger, **n'encourage pas les investisseurs** à développer davantage l'activité de leurs filiales. L'investissement privé sur le secteur est d'ailleurs en berne : -50% entre 2019/20 et 2020/21 et -5,4% entre 2018/19 et 2019/20. Les investisseurs sont particulièrement sensibles à la possibilité de **rapatrier les devises de leurs filiales** : or, ces derniers mois, ces difficultés se sont accentuées avec la crise de liquidités que rencontre aujourd'hui l'Egypte, accentuant encore davantage cette aversion au risque.

[Et une inertie qui ralentit l'évolution du secteur](#)

Bien que très dynamique, **le secteur de la construction en Egypte fait face à une forte inertie** entretenue par le modèle actuel et qui ralentit l'innovation et le développement de nouveaux matériaux. Tout d'abord, la tarification des travaux de construction est définie à partir du m³ de béton coulé et de la tonne d'acier utilisée, ce qui n'encourage pas les constructeurs à optimiser leurs consommations de matières ni à recourir à des produits plus efficaces ou écologiques soit pour des coûts légèrement plus élevés soit pour un moindre bénéfice. Ainsi, cet écosystème entraîne une inertie dans les pratiques et une absence de renouvellement technique dans le secteur. Toutefois, le marché évolue progressivement vers des **matériaux plus durables.** Si le gouvernement égyptien avec l'appui de bailleurs de fonds a récemment mis en place certains **labels verts**³, la transition est surtout portée par les **entreprises étrangères** (comme Lafarge ou Saint Gobain) répondant à des cahiers des charges plus contraignants, voire quelques groupes locaux (DCarbon). Cette évolution devrait cependant s'accélérer avec la mise en œuvre des grandes stratégies nationales. Dans le cadre de la stratégie **Egypte Vision 2030**, 50% des projets doivent devenir « durable » selon les normes égyptiennes d'ici 2024. En ce sens, le code de la construction est actuellement révisé par le Housing Building Research Center.

Augustin RENARD

Chargé d'études – secteur de la construction
augustin.renard@dgtresor.gouv.fr

¹ L'acier représente 10-25% des coûts de construction ; l'Egypte en a produit 8,2 millions de tonnes en 2020 dont 80 % sont des barres d'armature (soit ~6,5 Mt).

² Hayah Karima est un programme qui a pour objectif de fournir des infrastructures de bases, un logement décent ainsi que des services

médicaux et éducatifs de qualité aux habitants des zones les plus défavorisées d'Égypte.

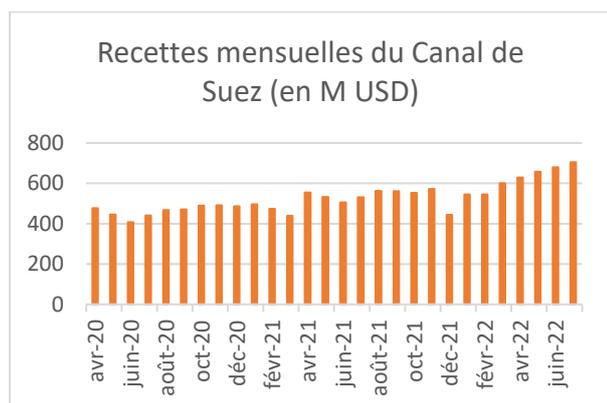
³ Par exemple le label *Green Star Hotel* géré par le ministère du Tourisme pour promouvoir les hôtels qui enregistrent de bonnes performances environnementales

BREVES ECONOMIQUES :

Le Service économique régional de Beyrouth publie chaque semaine des brèves économiques et financières concernant les pays de sa zone de compétence (pays du Levant, Egypte, Iran et Irak). Pour les recevoir, vous pouvez contacter M. Louis Mangenot : louis.mangenot@dgtrésor.gouv.fr

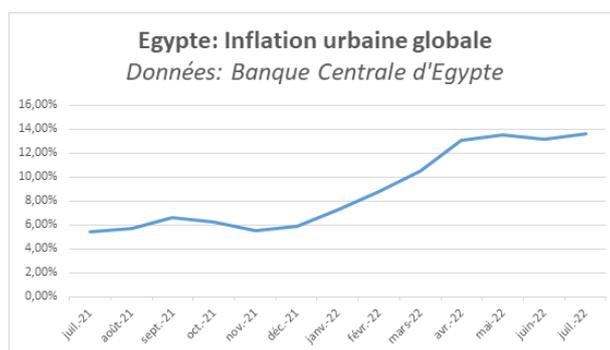
1. Hausse des revenus du Canal de Suez

L'amiral Oussama Rabie, chef de l'Office du canal de Suez, a annoncé que les revenus générés par le canal de Suez ont atteint un niveau record sur le mois de juillet à 704 M USD (contre 531,8 USD sur le mois de juillet de l'exercice précédent, soit une hausse de 32,4%). La progression des revenus du canal de Suez est due à l'augmentation de 25,9 % du transit (2 103 navires en juillet 2022 contre 1 670 en juillet 2021) et par un tonnage historique atteignant 125,1 M de tonnes contre 105,8 M de tonnes en juillet 2021.



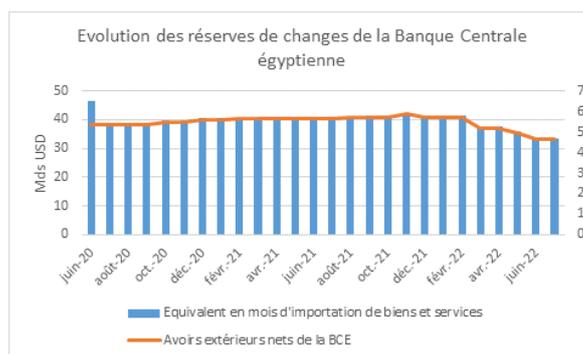
2. L'inflation urbaine continue d'augmenter sur le mois de juillet 2022.

Selon les données publiées par la Banque centrale d'Egypte, l'inflation urbaine enregistre une hausse de 13,6% en glissement annuel sur le mois de juillet, contre 13,1% en juin. Elle atteint ainsi son niveau le plus élevé depuis mai 2019. Les prix à la consommation augmentent pour le huitième mois consécutif, en partie du fait des tensions sur les marchés mondiaux, notamment sur les matières premières et de la dévaluation de la livre égyptienne. Les prix des denrées alimentaires augmentent très lentement (0,6% en g.a.) et moins rapidement que le mois précédent (5,3%). L'inflation demeure ainsi en dehors de la fourchette supérieure de l'objectif cible de la Banque centrale fixé à 7% ($\pm 2\%$).



3. Nouvelle baisse des réserves de change de la Banque Centrale pour le mois de juillet

La Banque centrale a publié les chiffres des réserves de changes pour le mois de juillet, celles-ci sont en baisse à 33,1 Mds USD contre 33,4 Mds USD pour le mois de juin 2022. C'est le cinquième mois consécutif de baisse des réserves, depuis mars 2022 compris. Elles couvrent toujours 4,7 mois d'importations de biens et de services.

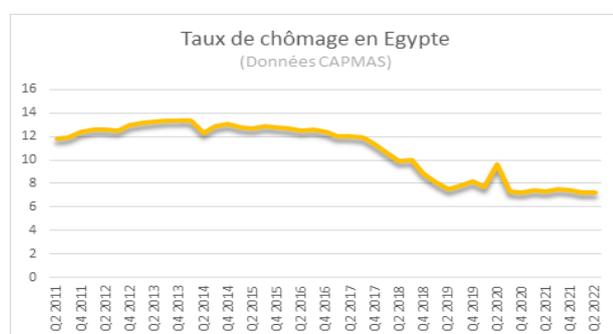


4. Augmentation des flux d'IDE au 3ème trimestre de l'exercice 2021/22

Les flux nets des Investissements Directs à l'Etranger (IDE) en direction de l'Egypte ont pratiquement triplé passant de 1,4 Md USD au 3^e trimestre de l'exercice 2020/21 (correspondant au 1^{er} trimestre de l'année 2022) à 4,1 Mds USD à la même période en 2021/22. Cela marque le plus fort trimestre d'afflux d'IDE depuis 2018.

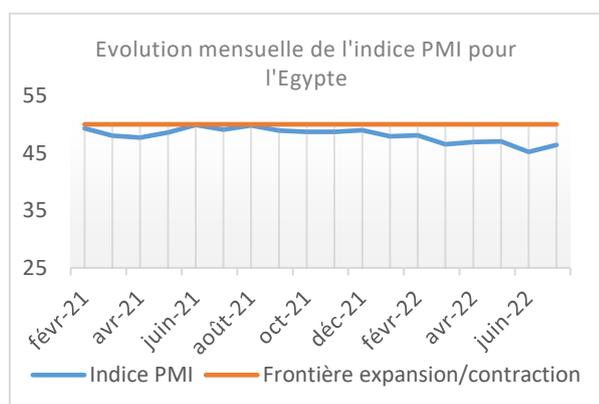
5. Le taux de chômage est du deuxième trimestre de l'année 2022 est à 7,2%

Selon les données publiées par l'Agence nationale des statistiques (Capmas), le taux de chômage au T2 2022 s'affiche à 7,2%, le même taux qu'au T1 2022, soit 0,1 point de moins que les chiffres de l'année dernière à la même période. A noter que le taux de chômage ne prend en compte que les personnes qui recherchent un emploi. Le taux de participation de la population active est 42,6 % sur le T2 2022 contre 41,9% un an plus tôt sur la même période.



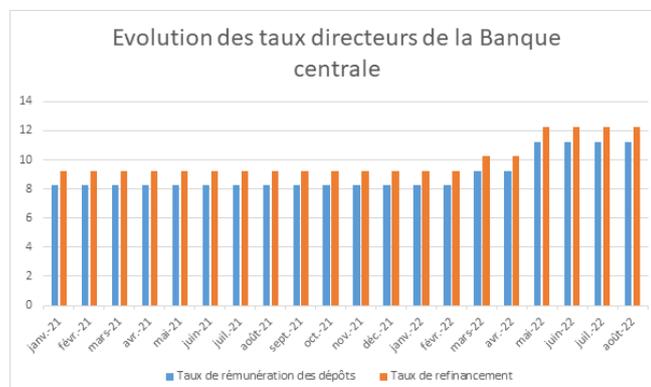
6. Le PMI continu de se détériorer sur le mois de juillet

Le Purchasing Managers' Index (PMI), qui mesure les performances du secteur manufacturier (hors-hydrocarbures), s'est établi à 46,4 en juillet contre 45,2 pour le mois de mai, ce dernier étant la plus importante baisse depuis deux ans. Le PMI s'inscrit ainsi durablement sous la barre des 50, qui sépare l'expansion de la contraction, pour le 20ième mois consécutif. Les entreprises ont de nouveau mis en avant une forte baisse de la demande liée aux pressions inflationnistes, réduisant ainsi la production et les nouvelles commandes.



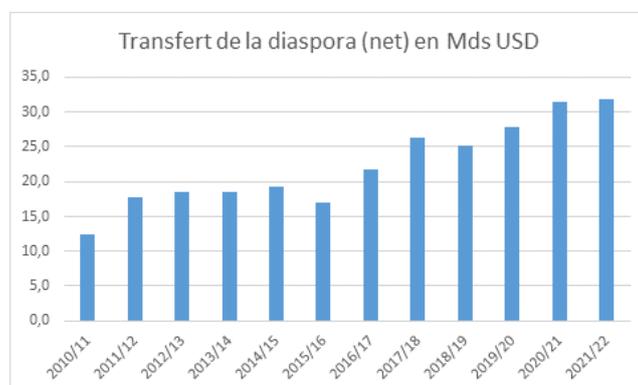
7. Pour la troisième fois consécutive, la Banque centrale d'Egypte décide de maintenir les taux directeurs

Dans un contexte économique marqué par la hausse de l'inflation (14,6% en glissement annuel en juillet), la Banque centrale a acté le statu quo dans la conduite de la politique monétaire. Le taux de rémunération des dépôts, le taux de refinancement et le taux marginal demeurent fixés à respectivement 11,25%, 12,25% et 11,75%.



8. Record historique des transferts de la diaspora égyptienne pour l'année 2021/22.

Les transferts de la diaspora ont atteint 31,9 Mds USD en glissement annuel sur l'année fiscale 2021/22, un nouveau record qui dépasse celui de 2020/21 (31,4 Mds USD). La majorité de la diaspora égyptienne se trouvant dans les pays du Golfe, l'augmentation du prix du baril à la suite de l'invasion de l'Ukraine expliquerait en partie la progression des transferts vers l'Egypte.



9. Le gouvernement prend des mesures pour rationner la consommation d'électricité en Egypte

Les autorités égyptiennes cherchent à réduire la consommation intérieure d'électricité afin de limiter le recours aux centrales électriques (15% du gaz naturel est dédié à l'alimentation de ces dernières actuellement en Egypte). Ce rationnement vise à augmenter considérablement les exportations de gaz naturel - les recettes supplémentaires sont estimées à 450 MUSD par mois -, précieuses entrées de devises étrangères pour l'Egypte, dans un contexte de prix élevé et de forte demande de GNL dans le monde. Parmi les mesures mises en place, une diminution de la consommation en électricité des bâtiments d'état et des centres commerciaux ainsi qu'une réduction de l'éclairage public.

10. Augmentation des exportations non pétrolières pour le premier semestre de l'année 2022

Selon l'Organisation générale de contrôle des exportations et des importations (GOEIC), les exportations non pétrolières ont atteint 353,2 Mds USD sur le premier semestre de l'année 2022 contre 164,6 Mds USD à la même période un an plus tôt. Les secteurs qui ont portés l'augmentation des exportations sont ceux des industries chimiques et engrais, les matériaux de construction et des industries alimentaires.

11. Renforcement des mesures de protection sociale

L'Egypte va élargir à un million de familles supplémentaire le programme de filet de sécurité sociale "Solidarité et Dignité" qui prévoit des transferts en espèces, portant le nombre total de bénéficiaires à plus de 20 millions, a indiqué la présidence dans un communiqué. Les autorités ont également décidé de verser des aides à neuf millions de ménages pour une durée de six mois, avec un impact budgétaire évalué à 1 Md EGP (53 M USD) par mois.

INDICATEURS

	Egypte			Afrique du Nord et Moyen-Orient	
PIB nominal (2021)	404 Mds USD			4 2567 Mds USD	
Dont :					
Services	56,6 %			-	
Industrie	31,8 %			-	
Agriculture	11,5 %			-	
	3 946 USD			7 696 USD	
PIB / Habitant (2020)					
	2020 ¹	2021 ¹	2022 (est.) ¹	2020	2021 (est.)
Taux de croissance réel	3,6 %	3,3 %	6,2 %	-3,3 %	5,8 %
Déficit budgétaire (en % du PIB)	-7,9 %	-7,4 %	-6,1 %	-8,0 %	-3,1 %
Excédent primaire	1,8 %	1,5 %	1,3 %	-7,2 %	-2,0 %
Solde courant (en % du PIB)	-3,1 %	-4,6 %	-4,3 %	-2,6 %	3,6 %
Taux d'inflation (% annuel)	5,7 %	4,5 %	8,7 %	10,5 %	14,6 %
Dette publique (en % du PIB)	89,6 %	93,7 %	94,4 %	56,2 %	53,8 %
Dette externe (en % du PIB)	33,9 %	32,9 %	34,3 %	50,6 %	40,5 %
Taux de chômage (2020, OIT)	9,2 %			10,6 %	

Sources : Ministère des Finances (MOF), Banque Mondiale, Banque centrale (CBE), FMI, Calcul SE Le Caire, OIT

Indicateurs		Juillet 2020 - Mars 2021 (prev)	Juillet 2021 - Mars 2022 (prev)	Variation (%)
Comptes externes en M USD	Solde commercial	-30574,5	-33537,7	-9,7
	<i>dont hydrocarbures</i>	174,9	4134,8	2264,1
	Balance des services	3185,1	7947,6	149,5
	<i>Revenus du tourisme</i>	3112,6	8202,3	163,5
	<i>Revenus du canal de Suez</i>	4349,7	5084,9	16,9
	Transferts privés (nets)	23188,6	23487	1,3
	Compte courant	-13301,6	-13593,5	-2,2
	Compte de capital et financier	17062,2	10817,3	-36,6
	<i>dont flux nets d'IDE</i>	4787	7348,5	53,5
	<i>dont flux nets d'inv. de portefeuille</i>	15986,9	-17248,1	-207,9
	Balance des paiements	1796,2	-7268,8	-504,7

Source : Banque centrale d'Egypte

¹ Les données correspondent au calendrier fiscal (du 1^{er} juillet N au 30 juin N+1).

Indicateurs mensuels 2021/22		Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Inflation (g.a.) en %	IPC urbain	5,4	5,7	6,6	6,3	5,6	5,9
	Inflation sous-jacente	4,6	4,5	4,8	5,2	5,8	6
Taux d'intérêts (corridor BCE) en %	Taux de rémunération des dépôts	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2
	Taux de refinancement	9,2	9,2	9,2	9,2	9,2	9,2
Taux de change <i>moyenne mensuelle, cours médian</i>	EGP pour 1 EUR	18,5	18,5	18,5	18,2	17,9	17,8
	EGP pour 1 USD	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7	15,7
Réserves officielles (en Mds USD) à la fin du mois		40,6	40,7	40,8	40,9	40,9	40,9

Indicateurs mensuels 2021/22		Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin
Inflation (g.a.) en %	IPC urbain	7,3	8,8	10,5	13,1	13,5	13,2
	Inflation sous-jacente	6,3	7,2	10	11,9	13,3	14,6
Taux d'intérêts (corridor BCE) en %	Taux de rémunération des dépôts	8,2	9,2	9,2	9,2	11,2	11,2
	Taux de refinancement	9,2	10,2	10,2	10,2	12,2	12,2
Taux de change <i>moyenne mensuelle, cours médian</i>	EGP pour 1 EUR	17,8	17,8	18,3	19,9	19,5	19,8
	EGP pour 1 USD	15,7	15,7	16,6	18,4	18,4	18,7
Réserves officielles (en Mds USD) à la fin du mois		41	37	37,1	37,1	35,5	33,4

Notation de la dette souveraine <i>Note de long-terme en monnaie étrangère, perspective et date de la dernière modification</i>	Standard & Poor's	BB	24/04/2022	stable
	Fitch	B+	21/04/2022	stable
	Moody's	B2	26/05/2022	Negative