



## Lettre économique d'Égypte

N° 96 – Mai 2019

Chers lecteurs,

*D'abord à tous je souhaite une bonne fin de Ramadan et Eid Mubarak !*

*Alors que le mois sacré du Ramadan, occasion pour chacun de se ressourcer, prend fin et que se profile la pause tant attendue de l'Eid el Fitr, nous nous apprêtons tous à un nouveau départ. Pour ce qui concerne le service économique, en fait de nouveau départ, nous allons devoir dire au-revoir à Joséphine Hébert, notre VIA Développement durable, que vous avez pu apprécier durant les deux années qu'elle a passées au service économique. L'enthousiasme dont elle fait preuve, sa compétence et son engagement, sa fraîcheur et sa bonne humeur nous manqueront. Elle nous laisse une dernière contribution à la Lettre économique d'Égypte et qui peut être la feuille de route de sa remplaçante, Rebecca Portail qui nous rejoindra au 1er juillet : l'annonce du prochain Sommet Afrique-France qui se tiendra du 4 au 6 juin 2020 à Bordeaux et sera consacré à la Ville durable en Afrique. En effet, nous allons nous engager avec vous dans un cycle de préparation du sommet, en encourageant l'Égypte à y participer à tous niveaux (officiels, entreprises, société civile, projets à valoriser, etc...) et en développant d'ici au sommet des projets de promotion et sensibilisation à la Ville durable en Égypte avec le soutien des entreprises du Club Ville durable.*

*Cette lettre économique comprend une brève analyse du secteur immobilier que nous devons à notre stagiaire Valentine Couderc, que je remercie pour le travail discret mais efficace qu'elle accomplit au service économique depuis son arrivée début janvier. Il s'agit d'un secteur essentiel pour l'Égypte, car, couplé au secteur de la construction et du bâtiment, c'est le 3ème secteur d'activité le plus dynamique en 2017/2018 (+13,7%). Il représente 7,2% du stock d'IDE et a contribué au PIB à hauteur de 10% en 2017/2018, tandis que le secteur de la construction y contribuait à hauteur de 6%.*

*S'il y a des départs, il y a aussi des arrivées : nous souhaitons la bienvenue à Louis Sellier, nouveau VIA du secteur macroéconomie qui vient de nous rejoindre. En attendant la délivrance de son visa, il n'est pas resté inactif : nous lui devons pour ce numéro de la lettre économique dont il assurera désormais la coordination, deux articles. L'un sur l'activité de la Banque Mondiale en Égypte, le nouveau président de cette vénérable institution, David Malpass, ayant choisi l'Égypte comme l'un de ses tous premiers pays à visiter après sa nomination, signe de l'importance que la Banque Mondiale accorde à ce pays. L'autre sur la participation du président Sissi au sommet de la Route de la Soie en Chine.*

*Enfin le FMI a achevé sa cinquième et dernière revue du programme qui se terminera fin novembre. Les progrès réalisés sur le plan de la stabilisation macroéconomique sont spectaculaires, mais la consolidation fiscale est loin d'être achevée et désormais l'attention sera portée sur les réformes structurelles nécessaires pour assurer un développement économique soutenable et qui profite à tous.*

Bonne lecture,

**Jérôme Baconin**

Chef du Service Economique

### [AU SOMMAIRE]

1. Le FMI achève sa cinquième et dernière revue du programme de réforme
2. Le nouveau président du Groupe Banque Mondiale choisi l'Égypte pour sa première visite officielle
3. Visite du Président Al-Sissi en Chine à l'occasion du « Belt and Road Forum » (Pékin, 24-28 Avril)
4. Sommet Afrique-France 2020 : Appel à projets
5. Le marché immobilier égyptien

**Politique économique****Le FMI achève sa cinquième et dernière revue du programme de réforme**

Isabelle Rose

[isabelle.rose@dgtresor.gouv.fr](mailto:isabelle.rose@dgtresor.gouv.fr)[Lien vers le communiqué de presse du FMI](#)

Au terme de la cinquième et dernière revue de programme effectuée par les équipes du FMI du 5 au 16 mai, **l'Égypte et le FMI se sont mis d'accord au niveau technique pour le décaissement de la sixième et dernière tranche de 2 mds\$** prévue dans le cadre de la facilité élargie de crédit conclue en novembre 2016 et portant sur un montant total de 12 mds\$. Le Conseil d'Administration du FMI devra se prononcer, à priori début juillet, sur le rapport final qui permettra le décaissement effectif.

Dans un communiqué, Subir Lall, chef de mission, a salué la prudence des politiques monétaire et budgétaire conduites par les Autorités du Caire ayant permis à l'Égypte de stabiliser sa situation économique et financière et d'accroître sa capacité à résister aux chocs externes tout en mettant en place des mesures sociales permettant d'alléger le poids de l'ajustement économique sur la population.

Plus particulièrement, la stabilisation macroéconomique s'est traduite par :

- Le **retour de la croissance économique**, de 4,2% en 2016/17 à 5,3% en 2017/18 ;
- La **diminution du taux de chômage**, ayant été ramené de 12% de la population active à moins de 9% de la population active ;
- La **réduction du déficit de la balance courante** de 5,6% du PIB à 2,4% du PIB ;
- La **réduction de la dette publique de l'Etat** qui devrait être ramenée de 103% du PIB en 2016/17 à environ 85% du PIB en 2018/19 ;
- La **reconstitution des réserves internationales de change**, passées de 17 mds\$ en juin 2016 à 44 mds\$ en mars 2019.

Il a par ailleurs salué l'action de **la Banque Centrale d'Égypte qui a réussi à s'imposer comme une garante crédible de la stabilité du système financier**. En modernisant le cadre de sa politique monétaire, centrée en priorité sur le contrôle de l'inflation en régime de change flexible, la BCE a contribué à réduire l'inflation de 33% en juillet 2017 à 13% en avril 2019 en dépit de chocs occasionnels sur l'offre et de l'extrême volatilité des prix de certains produits alimentaires. Il a encouragé les autorités à investir dans les capacités logistiques, de stockage, les infrastructures de transport et à réduire les barrières commerciales non-tarifaires afin de réduire cette volatilité. **Le retour à un taux d'inflation à un chiffre**, qui est l'objectif affiché par la Banque Centrale, permettra ainsi d'améliorer la stabilité macroéconomique, réduire les taux d'intérêts et attirer de nouveaux investissements.

Les services du FMI ont par ailleurs salué l'engagement des autorités égyptiennes en matière de consolidation budgétaire, en dégageant **un excédent primaire de 2% du PIB en 2018/19**, et les a encouragé à poursuivre dans cette voie sur le moyen-terme afin de maintenir la trajectoire descendante de la dette. A ce titre, l'achèvement de la réforme des subventions énergétiques permettra une meilleure allocation des ressources pour soutenir les plus vulnérables tandis que l'augmentation des recettes budgétaires et leur allocation sur des dépenses sociales, éducatives et en matière de santé doit constituer une priorité. Le FMI encourage ainsi les autorités à préserver les gains issus des mesures d'assainissement mises en



Lettre économique d'Égypte n°96 – Mai 2019 © DG Trésor

place par le programme, poursuivre le renforcement de ses capacités de gestion de la dette et des risques budgétaires, améliorer l'efficacité de la dépense mais aussi sa transparence.

En outre, les services du FMI ont salué la mise en place de programmes de protection sociale bénéficiant aux plus vulnérables par ailleurs essentiels pour s'assurer du soutien populaire aux difficiles réformes. L'augmentation des retraites et les programmes sociaux plus ciblés comme *Takafol* et *Karama, Forsa, Sakan Karim* ou encore *Mastura* en sont des exemples. Des efforts sont en cours pour améliorer davantage encore le ciblage des programmes et étendre leur couverture.

**En ce qui concerne l'avenir, le FMI insiste une fois de plus sur la nécessité pour les autorités d'avancer au-delà de l'expiration du programme (novembre 2019) sur les réformes structurelles nécessaires pour permettre au secteur privé de jouer son rôle : amélioration des conditions d'accès aux financements, lutte contre la corruption, renforcement de l'indépendance et des pouvoirs de l'autorité de concurrence, plus de transparence du secteur public mais aussi dans l'allocation des terrains industriels. Autant de mesures qui permettront de générer une croissance inclusive et permettre au marché du travail d'absorber une population jeune et en augmentation continue.**

[Retour sommaire](#)

## Politique économique

### Le nouveau président du Groupe Banque Mondiale choisi l'Égypte pour sa première visite officielle

Louis Sellier

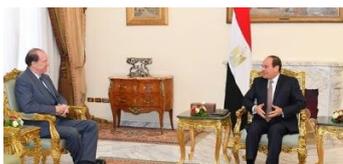
[Louis.sellier@dgtrésor.gouv.fr](mailto:Louis.sellier@dgtrésor.gouv.fr)

Le nouveau président du Groupe Banque Mondiale (BM), David Malpass, a choisi l'Égypte pour effectuer sa première visite officielle à l'étranger du 4 au 6 mai. Cette visite a fait suite aux traditionnels « *Spring Meetings* » qui se sont tenus au début d'avril à Washington, et qui ont vu les représentants des autorités égyptiennes rencontrer les autorités de la BM mais aussi du FMI.

Le premier jour, M. Malpass s'est entretenu avec le Président Al-Sissi ainsi que le premier ministre Moustafa Madbouly. **Il a notamment salué l'engagement des autorités égyptiennes dans la mise en place du programme de réformes**, tout en soulignant la nécessaire poursuite des efforts visant à améliorer le **climat des affaires** mais aussi les **infrastructures** du pays. Il a par ailleurs insisté sur la nécessité d'accentuer les efforts concernant les « subventions, la gouvernance, la transparence de la dette et des entreprises publiques » et assuré le soutien renouvelé de la BM dans les secteurs de l'éducation, de la santé, de la protection sociale et pour lutter contre l'extrême pauvreté. Il également appelé à l'**appui du secteur privé** dans les domaines de l'énergie, du tourisme et de l'agroalimentaire, puis rappelé que la prospérité de l'Égypte était « cruciale » pour la stabilité régionale.

Le président de la BM a par ailleurs rencontré un panel de startups sous l'égide de *Fekretak Sherketak*, le programme de soutien aux entreprises innovantes du gouvernement égyptien.

Le lendemain, la délégation de la BM s'est rendue à Aswan pour visiter le parc solaire photovoltaïque de Benban. D'une surface équivalente à sept mille terrains de football pour une capacité productive de 1,6 GW, le complexe de Benban est destiné à devenir la plus grande installation de ce type dans le monde. Financé à hauteur de 653M\$ par un consortium mené



Rencontre entre M. Malpass et le Président Sissi.

Source : Présidence égyptienne.



Lettre économique d’Egypte n°96 – Mai 2019 © DG Trésor

par l’International Finance Corporation (IFC – Groupe Banque Mondiale), sur un montant d’investissement global de 2Mds\$, le projet s’inscrit dans la stratégie « Egypte Vision 2030 », qui ambitionne notamment de générer 20% des besoins électriques nationaux par les énergies renouvelables d’ici 2022. Le Groupe Banque Mondiale est également impliqué à travers la participation de l’Agence Multilatérale de Garantie des Investissements (MIGA) qui a engagé 210M\$ pour la couverture du risque politique. M. Malpass, accompagné de la Ministre de l’Investissement et de la Coopération Internationale, Dr. Sahar Nasr, s’est ainsi rendu à la station opérée en *joint venture* par TAQA Arabia et Hassan Allam Holding, entrée en activité en février 2019 (50 MW) et qui est financée par l’IFC. **Consacré par la BM « Meilleur projet dans le monde » en mars, le Benban Solar Project a été présenté par M. Malpass comme étant un modèle de soutien et d’implication du secteur privé dans la poursuite des objectifs de développement**, et une preuve que l’instauration de « conditions équitables » était un gage de réussite économique.

Le dirigeant a rappelé à cette occasion que le Groupe Banque Mondiale était déjà impliqué dans la transition écologique et énergétique en Egypte, notamment dans le secteur éolien (42,1M\$ décaissés sur 70M\$ engagés), la station de South Helwan (338,26M\$ sur 585,4M\$) et le projet de distribution du gaz aux particuliers (137,64M\$ sur 500M\$).

Aux côtés de Mme Ghada Wali, Ministre de la Solidarité Sociale, M. Malpass a complété sa visite en se rendant au centre d’aide sociale de Kubanieh, qui opère le programme Takaful et Karama mis en place pour les familles les plus pauvres.

A l’issue de cette journée, Marina Wes, directrice de la Banque Mondiale pour l’Egypte, le Yémen et Djibouti, et Dr. Sahar Nasr, ont officialisé **l’accord pour un prêt de 200M\$ à destination de l’Agence pour le développement des PME**, MSMEDA, dirigée par Mme Nevine Gamea. Ce prêt s’inscrit dans le projet *Catalyzing Entrepreneurship for Job Creation* de la Banque dont l’objectif est de soutenir le développement du secteur privé en **facilitant l’accès des PME aux sources de financement**, tout en promouvant l’inclusion des jeunes et des femmes au marché du travail et à l’entrepreneuriat. Ce prêt se compose en deux segments : l’un ouvrant une ligne de crédit à des institutions non-bancaires offrant des prêts aux petites entreprises, privilégiant les « primo-emprunteurs » et les initiatives des femmes et des jeunes dans les régions les moins développées (145M\$) ; l’autre injectant 50M\$ dans un fond de capital-risque destiné à être géré par des intermédiaires privés (appel d’offres à venir). Avec le programme *Private Sector Development for Inclusive Growth Development Policy Financing* (DPF), qui avait déjà engagé (et déboursé) 1Mds\$ en décembre 2018, ce projet s’inscrit dans la deuxième vague du plan de soutien de la BM vis-à-vis de l’Egypte.

En effet, la BM opère en Egypte dans le cadre de son *Country Partnership Framework* (CPF), approuvé en 2015 pour la période 2015-2019 et **renouvelé le 30 avril dernier pour une période de deux ans**. Celui-ci prévoit un soutien aux réformes structurelles mises en place par les autorités égyptiennes autour de trois piliers : la gouvernance, le secteur privé et l’inclusion sociale. L’action du Groupe s’appuie ainsi sur ses trois institutions que sont la BIRD pour le financement du secteur public, de la SFI (« IFC ») pour le secteur privé, et de la MIGA pour les garanties d’investissements. A ce jour, la Banque Mondiale finance en Egypte 20 projets « actifs » pour un engagement total de 7,7Mds\$. Les opérations se concentreront pour les deux prochaines années sur le soutien aux réformes des systèmes de santé et d’éducation, la consolidation des programmes de protection sociale, la promotion du secteur privé dans la création d’emploi, et enfin la transition du pays vers l’économie numérique (un projet de prêt



Lettre économique d’Egypte n°96 – Mai 2019 © DG Trésor

est actuellement en discussion sur ce sujet, dans le cadre de la stratégie digitale du Groupe pour le continent africain).

A l’issue de son séjour, M. Malpass a déclaré **que l’Egypte restait un pays « prioritaire » pour la Banque Mondiale**, et que si l’accent devait être porté sur l’« investissement humain » (santé, éducation, emploi des jeunes et des femmes et protection sociale), **la soutenabilité de la dette ferait l’objet d’une « attention » vigilante**.

[Retour sommaire](#)

## Relations économiques

### Visite du Président Al-Sissi en Chine à l’occasion du « Belt and Road Forum » (Pékin, 24-28 Avril)

Louis Sellier

[Louis.sellier@dgtrésor.gouv.fr](mailto:Louis.sellier@dgtrésor.gouv.fr)

Le Président Al-Sissi a effectué une visite officielle en Chine de quatre jours à l’occasion du *Belt and Road Forum for International Cooperation* (BRFIC) qui se tenait à Pékin du 25 au 27 Avril. Réunissant 37 chefs d’Etat, le Secrétaire-général des Nations Unies, la directrice du FMI, 5000 participants issus de 150 pays et 90 organisations internationales, **le BRFIC a offert à l’Egypte une tribune pour réaffirmer la place qu’elle occupe au cœur du projet chinois de « Nouvelles Routes de la Soie »**. Si elle a pu faire valoir son mandat à la présidence de l’Union Africaine (UA) pour s’imposer politiquement sur la scène multilatérale, les rencontres bilatérales n’ont pas suscité de résultats économiques majeurs.

*L’Egypte, carrefour africain et arabe sur les Routes de la Soie.*

La Belt and Road Initiative (BRI), stratégie globale à travers laquelle la Chine ambitionne de projeter ses nouvelles « routes de la soie », exerce une forte attractivité pour nombre de pays en développement. Fondée sur une approche dite « intégrée » du développement économique (*comprehensive development*), l’initiative entend déployer les capacités d’investissement chinoises à destination des Etats en besoins de financement sur le plan des infrastructures.

Quatrième chef d’Etat à prendre la parole lors de la cérémonie d’ouverture du Forum, **le président Al-Sissi a ainsi souligné la « complémentarité » entre la BRI et les objectifs de développement assignés par la stratégie nationale « Egypte Vision 2030 »** : modernisation des infrastructures énergétiques, technologiques, de transport et de communication contre opportunités commerciales et industrielles pour les entreprises chinoises, concrétisées par les « mégaprojets » en cours de réalisation (Nouvelle Capitale Administrative, zone économique du Canal de Suez, etc.).

Alors que le président égyptien n’a pas manqué de rappeler que son pays avait été, dès 1956, le premier Etat arabe et africain à reconnaître la République Populaire de Chine, **la relation bilatérale sino-égyptienne connaît depuis ces cinq dernières années une forte intensification**. Le montant des échanges entre les deux pays a notamment augmenté de 29,3% entre 2017 et 2018 (à 13,87 Mds\$), faisant désormais de **la Chine le premier partenaire commercial de l’Egypte, et son premier fournisseur**. Le traité de coopération signé en décembre 2014 a par ailleurs promu la relation entre Le Caire et Pékin au rang de *Comprehensive Strategic Partnership*.





Lettre économique d’Egypte n°96 – Mai 2019 © DG Trésor

**L’Egypte s’inscrit en effet comme un partenaire de premier plan du nouvel ordre chinois**, et ce, à plus d’un titre. Politiquement, il reste un acteur majeur de la stabilité régionale au Moyen-Orient, et la présidence annuelle de l’UA lui offre l’opportunité d’être l’interlocuteur privilégié de la Chine pour la coordination de la BRI sur le continent. Economiquement, sa situation géographique place le Canal de Suez au cœur de la « route de la soie maritime » (*Maritime Silk Road*), et constitue pour les entreprises chinoises (estimées à 1080 dans le pays) une porte d’entrée vers les marchés africains, arabes, voire européens (le « *Made in Egypt* » leur permettant de bénéficier des accords de libre-échange conclus par l’Etat égyptien).

Sur le plan des investissements, les banques chinoises ont déjà promis la majeure partie des financements (2Mds\$) nécessaires à la création du quartier des affaires (*Central Business District*) de la nouvelle capitale administrative égyptienne, en cours de construction par des entreprises chinoises. Les entreprises chinoises s’impliquent ainsi dans des projets emblématiques comme la réalisation de l’*Iconic Tower*, plus grand gratte-ciel du continent africain (via la China State Construction Engineering Corporation), ou celle du train électrique reliant la nouvelle capitale à la banlieue du Caire (via AVIC International et China Railway Group Limited). Le pays est également le premier investisseur au sein de la zone industrielle et logistique du Canal de Suez (SCZone, via le promoteur Tianjin Economic-Technological Development Area).

Pour autant, les intérêts économiques nationaux n’étaient pas seuls sur l’agenda du président al-Sissi au Forum : **présent aussi en tant que président en exercice de l’UA, il a aussi mis en avant sa vision de la place de l’Afrique dans la stratégie d’intégration économique globale que vise à instaurer la BRI**. En cohérence avec sa stratégie de développement nationale, l’ambition du leader africain est de voir le continent s’émanciper du rôle de « réserve mondiale de matières premières » et d’accéder à celui d’ « atelier de fabrication », au service éventuel des producteurs chinois.

Mais si la dernière visite du président al-Sissi en Chine en septembre 2018 avait déjà été marquée par la problématique des relations sino-africaines<sup>1</sup>, ce sixième séjour - en moins de cinq ans - n’a cette fois-ci pas connu une réussite économique notable.

*Des rencontres de haut niveau mais un seul contrat signé*

Pour la première fois, l’Egypte était représentée au niveau des Chefs d’Etat au BRFC, alors que la délégation comprenait par ailleurs M. Kamal Al-Wazzir, Ministre des Transports, Dr. Amr Talaat, Ministre des Communications et des Technologies de l’information, et M. Amr Nassar, Ministre du Commerce et de l’Industrie. Le président Al-Sissi s’est ainsi entretenu avec son homologue Xi Jinping le 25 Avril, puis a dîné avec le premier ministre chinois, M. Li Keqiang le même soir, avant d’assister à la réunion des leaders en clôture du Forum. A noter également : la rencontre formelle entre le chef d’Etat égyptien et le président russe Vladimir Poutine, en vue du sommet Russie-Afrique qu’ils co-présideront en octobre 2019.

Contrairement à la visite de septembre 2018, qui avait vu la signature de nombreux contrats d’envergure (pour un montant total de 18,3Mds\$), **ces rencontres de haut niveau n’ont abouti à aucun accord économique notable**. Un seul accord d’investissement a été signé à cette occasion, entre le constructeur chinois Foton Motor et l’usine militaire *Military Factory 200* qui fabrique et répare les tanks M1A1 de l’armée égyptienne. En présence de Dr.

<sup>1</sup> Voir la LEE n°88, « Déplacement du Président Sissi en Chine ».



Lettre économique d’Egypte n°96 – Mai 2019 © DG Trésor

Mohamed Al-Assar, Ministre pour la production militaire, aux côtés de M. Amr Nassar, **les deux parties se sont associées pour la fabrication sur le site d’Abu Zaabal de deux mille bus électriques** d’ici les quatre prochaines années. Soucieux de favoriser la création et la formation d’emplois qualifiés tout en facilitant les transferts de technologies (45% des composants devront être produits en Egypte), le ministre Al-Assar a déjà annoncé que « d’autres véhicules suivront ».

**En définitive, l’objet de la visite du président Al-Sissi à Pékin était plus politique qu’économique.** Néanmoins, comme il l’a souligné lui-même en conclusion de son discours en ouverture du Forum, l’enjeu déterminant qu’il convient désormais d’observer – pour l’Egypte comme pour les autres Etats africains - est **la compatibilité des « conditions » attachées aux dispositifs de financement chinois, en vue d’éviter le « piège de la dette ».**

[Retour sommaire](#)

## Diplomatie & Politique sectorielle

### Sommet Afrique-France 2020 : Appel à projets

Joséphine Hébert

[Joséphine.hebert@dgtresor.gouv.fr](mailto:Joséphine.hebert@dgtresor.gouv.fr)



[Lien vers les documents de l’appel à projets.](#)

Dans son discours à la jeunesse africaine, le 28 novembre 2017 à Ouagadougou, le Président de la République a annoncé sa décision de **placer sous le thème de la ville durable le prochain Sommet Afrique – France de 2020.** Le Sommet de 2020 qui se tiendra du 4 au 6 juin à Paris et Bordeaux doit être « l’opportunité, non seulement de réunir les chefs d’Etat et de gouvernement, mais aussi d’élargir cette rencontre à d’autres acteurs, comme les maires des grandes agglomérations françaises et africaines, les entreprises et la société civile... pour qu’il en ressorte des partenariats concrets ». Le Sommet se veut inclusif, concret, présentant des solutions et donnant la parole aux acteurs de terrain. Il s’articule autour de la co-construction de solutions en prenant en compte les connaissances et les savoir-faire de chaque pays.

Du point de vue français, l’Afrique est une priorité de notre diplomatie économique, afin que les entreprises françaises investissent davantage en Afrique : grands groupes, PME, entrepreneurs. Le numérique constitue par ailleurs une opportunité singulière dans la production de villes durables en Afrique, et pour laquelle les acteurs économiques et du développement français ont un véritable rôle à jouer.

C’est dans ce contexte que la Direction générale du Trésor lance un appel à projets « Solutions innovantes pour la ville durable en Afrique ». Les entreprises françaises ont jusqu’au 14 juin 2019 pour présenter des projets dans le domaine de la ville durable en Afrique. 5 millions d’euros de subventions du Fonds d’études et d’aide au secteur privé (FASEP) sont mis à disposition pour financer une dizaine de démonstrateurs innovants. Les principaux critères d’évaluation des projets sont les suivants :

- Effet de levier : le projet doit pouvoir générer des retombées, ce qui est notamment évalué en fonction des chances de réplcation ou de passage à l’échelle du projet, et de la soutenabilité du modèle économique du projet ;
- Appropriation locale : le projet doit susciter l’adhésion des autorités locales ;



Lettre économique d'Egypte n°96 – Mai 2019 © DG Trésor

- Soutien à l'export : le projet doit favoriser le soutien à l'export pour les entreprises françaises.

De manière générale, il s'agit de mettre en place un démonstrateur plutôt que de réaliser une étude, et les démarches collectives sont encouragées. Vous trouverez l'ensemble des détails nécessaires à l'adresse suivante :

<https://www.tresor.economie.gouv.fr/Articles/2019/03/14/appele-a-projets-solutions-innovantes-pour-la-ville-durable-en-afrique>

Alors que le concept de ville durable réunit les principaux enjeux et défis de l'Egypte, les entreprises françaises sont historiquement présentes sur ce secteur dans le pays, comme en témoigne la création du Club de la ville durable en 2016. Le service économique ne manquera pas de vous tenir informés des prochaines étapes de la préparation du sommet Afrique – France 2020 !

## Politique sectorielle

### Le marché immobilier égyptien

Valentine Couderc

[valentine.couderc@dgtresor.gouv.fr](mailto:valentine.couderc@dgtresor.gouv.fr)

#### *Etat des lieux du marché immobilier en Egypte*

Le marché immobilier, couplé au secteur de la construction et du bâtiment, est le 3ème secteur d'activité le plus dynamique en 2017/2018 (+13,7%) et il est le dépositaire de **7,2% des IDE**. Il contribuait au PIB à hauteur de 10% en 2017/2018, tandis que le secteur de la construction y contribuait à hauteur de 6% et se maintient à une croissance d'environ 10% par an depuis 2016. Malgré la crise de 2016 et son impact sur les prix du logement (+36% entre 2016 et 2017), la croissance des ventes immobilières a continué en 2018 (total de 58 Mds LE, soit +20%) et son ralentissement relatif par rapport à 2017 (48 Mds LE, soit +37%) semble être le signe de la normalisation du marché.

#### *Le secteur public, acteur prégnant de niches précises du marché immobilier*

**L'Etat égyptien est le 1er fournisseur de logements sociaux**, qui s'adressent aux classes moyennes inférieures (35 000LE/an/foyer de revenu annuel maximum soit environ 1750€) et aux jeunes, premiers à la recherche d'un appartement dans l'optique du mariage (912 000 mariages/an en 2017). En 2016, un total de 180 000 unités a été construit au travers de différents projets menés par le gouvernement dont Dar Misr (but de 150 000 unités réparties entre 8 villes nouvelles) et le Social Housing Program (but d'1M d'unités sur l'ensemble du pays). Par ailleurs, le ministère du Logement s'associe avec des entreprises privées pour réaliser certains projets (ARABTEC, Arabia Group, PHD notamment), même si le prix élevé des terrains concédés par l'Etat n'encourage pas le développement de partenariats publics-privés<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> A Sheikh Zayed, la NUCA vend les terrains à 2,470 LE/m<sup>2</sup> (selon le dernier achat d'un terrain de 2km<sup>2</sup> par SODIC en mars 2019).



Lettre économique d'Égypte n°96 – Mai 2019 © DG Trésor

L'Etat est également très actif dans le développement de facilitations financières, et notamment des crédits hypothécaires, qui permettraient aux classes moyennes d'acquérir des propriétés immobilières. Ainsi, l'utilisation de crédits hypothécaires est en croissance depuis une dizaine d'années (+21,4% entre 2016 et 2017), notamment grâce à l'initiative de la BCE lancée en février 2014 (octroi de prêts à une quinzaine de banques à des taux d'intérêts très avantageux). La signature du « **Social Housing and Mortgage Finance Support Act** » en mai 2016 découle du même intérêt pour la rationalisation des procédures de l'hypothèque.

Enfin, le marché des villes nouvelles est contrôlé par l'armée via la NUCA (New Urban Communities Authority) et la ACUD (New Administrative Capital for Urban Development) pour la nouvelle capitale. L'Armée est également un acteur majeur du marché des matériaux de construction, notamment le ciment.

*Le secteur privé, acteur principal du marché immobilier*

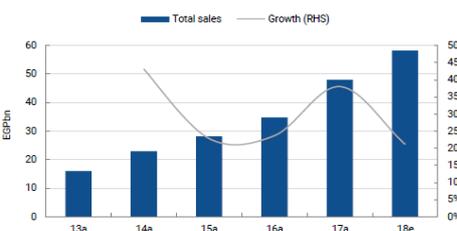
Les acteurs privés représentent 95% du marché immobilier, via des projets qui ne s'adressent qu'à 10-15% de la population. La nouvelle loi sur l'investissement de 2015, révisée en mai 2017, a pour objectif de promouvoir les investissements étrangers, en offrant des facilitations fiscales en fonction des zones d'implantation. Cependant, ces acteurs privés sont concentrés sur le segment haut de gamme (quartiers résidentiels fermés dans certaines villes nouvelles), qui est pourtant le plus en difficulté aujourd'hui du fait de la baisse du pouvoir d'achat depuis 2016.

Des facilités de paiement ont été mises en place par la majorité des promoteurs immobiliers, permettant d'échelonner le paiement d'une unité résidentielle ou d'un terrain sur 7 à 10 ans, parfois 15 pour les villes nouvelles. Ces facilitations ont logiquement impacté la situation financière des acteurs privés, ce qui explique la loi actuellement en discussion (**Real Estate Development Law**) qui a pour objectif de réguler et d'uniformiser l'industrie immobilière, notamment par la création d'un fond d'assurance qui protégerait les clients aussi bien que les promoteurs.

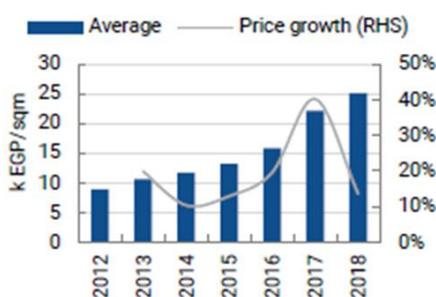
*Un marché exposé à certains risques néanmoins atténués par la faible implication du secteur financier*

La performance du marché immobilier égyptien n'inspire pas d'inquiétude particulière même si l'augmentation des prix est davantage portée par des achats d'investissement plutôt que par une réelle demande. **Du fait de la faible financiarisation du marché, le marché ne semble pas être exposé à un risque particulier d'un point de vue financier**<sup>1</sup>. Un mouvement de concentration ou de disparition de certains promoteurs immobiliers pourrait néanmoins intervenir à moyen terme, notamment ceux dont l'offre se concentre sur le segment haut de gamme, qui explique par ailleurs le repositionnement de certains promoteurs sur des projets s'adressant davantage aux classes moyennes<sup>2</sup>.

Par ailleurs, le gouvernement cherche à encadrer de manière plus stricte le marché par l'amélioration de ses réglementations. Au-delà de la loi sur le développement immobilier, l'instauration d'une **taxe sur l'immobilier** a été prévue depuis 2014 : payable annuellement



Volume des ventes immobilières 2013-2018  
(Source : Rapport CI Capital 2019)



Augmentation des prix moyens (par m2) de l'immobilier 2012-2018 (Source : Rapport CI Capital 2019)

<sup>1</sup> A titre de comparaison, le taux d'achats immobiliers par crédit hypothécaire aux Etats-Unis en 2008 s'élevait à 98,8%, contre 3% en Égypte en 2018 (selon le journal Al-Ahram).

<sup>2</sup> Le promoteur Novus Stanza Propertis s'est retiré en juillet 2018 de son projet résidentiel à la nouvelle capitale (compound R7) pour des raisons financières.



Lettre économique d'Égypte n°96 – Mai 2019 © DG Trésor

par le propriétaire, elle représente 10% de la valeur locative annuelle de la propriété (moins les dépenses d'entretien). Cette taxe prévoit néanmoins de nombreuses exemptions.

**On notera par ailleurs l'implication croissante du secteur financier**, se traduisant par l'augmentation des prêts accordés par les banques (+80,9% tout prêts confondus entre 2015 et 2017) même s'il reste impossible de connaître la part des prêts immobiliers dans le portefeuille des prêts bancaires. La plupart des banques commerciales égyptiennes disposent d'une filiale dédiée aux prêts hypothécaires, à l'instar de NBE avec Al Ahly Mortgage Finance<sup>1</sup>. Ces filiales, autorisées par la Loi sur l'immobilier de 2001 sous le nom de **Mortgage Finance Companies**, ont pour but de fournir des prêts aux classes moyennes et inférieures. **Ainsi, le taux de clients ayant contracté des crédits bancaires pour acquérir des propriétés immobilières aurait augmenté de 225%<sup>2</sup> en un an.** Malgré cette augmentation, les taux d'intérêts élevés pratiqués représentent un frein majeur au développement plus général des prêts immobiliers.

*Les entreprises françaises sont bien représentées sur ce marché*

Malgré le contexte de hausse des prix des matériaux à la suite de la crise de 2016 et la forte concurrence, les entreprises françaises de matériaux de construction et des solutions par la ville durable sont présentes en Égypte, comme Saint-Gobain (Glass, Gyproc, Weber et Isover), Consolis, Schneider Electric, Lafarge-Holcim, Vicat ou encore Legrand. Le secteur de la ville durable et connectée « Smart City » présente aussi des opportunités pour les entreprises françaises de même que pour les organismes de certifications environnementales type HQE.

[Retour sommaire](#)

## Brèves et indicateurs

## Brèves économiques

Service Economique Régional de Beyrouth

Service Economique Régional de Dubaï.

### Finances publiques

- Le déficit public est passé de 276,3 mds d'EGP (soit 6,3% du PIB) au cours des neuf premiers mois de l'année fiscale 2017/2018 à 281,3 mds d'EGP (soit 5,3% du PIB) au cours des neuf premiers mois de l'année fiscale 2018/2019. Quant au solde primaire, il est passé d'un déficit de 0,3% du PIB à un excédent de 0,68% du PIB dans le même temps.
- Le montant de la dette extérieure est passé de 82,88 mds\$ (soit 33,2% du PIB) à la fin de l'année 2017 à 96,61 mds\$ (soit 31,9% du PIB) à la fin de l'année 2018.
- Le service de la dette publique (principal + intérêts) est passé de 448,2 mds d'EGP (soit 10,5% du PIB) au cours des neuf premiers mois de l'année fiscale 2017/2018 à 498,5 mds d'EGP (soit 9,5% du PIB) au cours des neuf premiers mois de l'année fiscale 2018/2019.
- Le taux moyen des Bons du Trésor à 3 mois est passé de 17,76% au mois de février 2018 à 17,86% au mois de février 2019
- D'après le Ministre du Pétrole, le montant des subventions au prix des carburants a été ramené de 84 mds d'EGP au cours des neuf premiers mois de l'année fiscale 2017/2018 à

<sup>1</sup> Ou encore la EHFC, la Tamweel Mortgage Finance, la Sakan Finance, la Taamir Mortgage Finance, la Arab African International Mortgage Finance, la Al Naeem Mortgage Finance Company et la Amlak for Real Estate.

<sup>2</sup> 9830 clients en 2018, contre 3022 en 2017, selon le journal Al-Mal.

**Lettre économique d'Égypte n°96 – Mai 2019** © DG Trésor

60,1 mds d'EGP au cours des neuf premiers mois de l'année fiscale 2018/2019, soit une baisse supérieure à 28%.

**Balance des paiements et position internationale extérieure**

- Le montant net des avoirs extérieurs (or inclus) de la Banque Centrale est passé de 44,03 mds\$ à la fin du mois d'avril 2018 à 44,22 mds\$ à la fin du mois d'avril 2019.
- D'après les chiffres publiés par la CAPMAS, le déficit de la balance commerciale est passé de 28,85 mds\$ au cours des huit premiers mois de l'année fiscale 2017/2018 à 29,68 mds\$ au cours des huit premiers mois de l'année fiscale 2018/2019.

**Economie réelle**

- Le *Purchasing Managers' Index* a été ramené de 49,7 au cours des quatre premiers mois de l'année 2018 à 49,4 au cours des quatre premiers mois de l'année 2019.
- Calculée en glissement annuel, l'inflation s'établissait à 13% à la fin du mois d'avril.
- D'après les chiffres publiés par la CAPMAS, le taux de chômage a été ramené de 10,6% de la population active au premier trimestre 2018 à 8,1% de la population active au premier trimestre 2019.
- D'après les chiffres publiés par la CAPMAS, la rémunération moyenne des salariés est passée de 1 050 EGP (soit 59\$) par semaine en 2017 à 1 104 EGP (soit 62\$) par semaine en 2018. La rémunération moyenne d'un salarié du secteur privé représentait 62,5% de celle d'un salarié du secteur public en 2017 et 68,6% en 2018.

**Prévisions économiques**

- D'après les prévisions établies par BNP Paribas, la croissance en volume du PIB atteindrait 6% au cours de l'année fiscale 2019/2020. L'inflation moyenne serait ramenée de 13,8% au cours de l'année fiscale 2018/2019 à 10,7% au cours de l'année fiscale 2019/2020. Quant au déficit public, il serait ramené de 7,6% du PIB à 6,3 % du PIB dans le même temps.

**Système bancaire & marchés financiers**

- Le montant des titres publics qui sont détenus par les banques commerciales est passé de 1 541 mds d'EGP (soit 30,9% de leur actif brut) à la fin du mois de février 2018 à 1 669 Mds d'EGP (soit 29,8% de leur actif brut) à la fin du mois de février 2019.
- Alors qu'elle était positive à hauteur de 3,39 mds\$ au mois de février 2018, la position nette en devises des banques commerciales était négative à hauteur de 115 M\$ au mois de février 2019.
- D'après l'étude que vient de publier EFG-Hermès sur un échantillon de sept banques, le montant de leurs créances douteuses est passé de 4,7% des prêts bruts au premier trimestre 2018 à 4,8% des prêts bruts au premier semestre 2019. Le taux de provisionnement de leurs créances douteuses (*Coverage Ratio*) s'établissait à 165% à la fin du premier trimestre 2019 et la rentabilité de leurs fonds propres (ROE) à 34%.

**Energie**

- Les tarifs de l'électricité sont appelés à augmenter dans des proportions comprises entre 30% et 60% à compter du début du mois de juillet.



Brèves et indicateurs

Indicateurs économiques

Indicateurs trimestriels		Oct-Déc 2017	Jan-Mars 2018	Avril-Juin 2018	Juil-Sept 2018	Oct-Déc 2018
Taux de croissance réel du PIB (y/y) <i>aux prix du marché</i>		5,3	5,4	5,4	5,4	5,4
Comptes externes <i>en Mds USD</i>	Solde commercial	-9,8	-9,3	-9,3	-9,8	-9,4
	<i>dont hydrocarbures</i>	-1,4	-1,3	-1,3	-0,7	0,7
	Balance des services	2,5	2,5	3,3	4,3	3,0
	<i>Revenus du tourisme</i>	2,3	2,3	2,6	3,9	2,9
	<i>Revenus du canal de Suez</i>	1,4	1,4	1,5	1,4	1,5
	Transferts privés (nets)	7,1	6,4	7,0	5,9	5,9
	Compte courant	-1,8	-1,9	-0,5	-1,7	-2,2
	Compte de capital et financier	4,2	8,6	3	1,5	0,3
	<i>dont flux nets d'IDE</i>	1,9	2,3	1,7	1,1	1,7
	<i>dont flux nets d'inv. de portefeuille</i>	0,5	6,9	-2,8	-3,2	-2,6
Balance des paiements	2,2	6,3	3,5	0,2	-2,4	
Indicateurs mensuels 2018 - 2019		Déc.	Jan.	Fév.	Mars	Avril
Inflation (y/y) en %	IPC urbain	12	12,7	14,4	14,2	13,0
	Inflation sous-jacente	8,3	8,6	9,2	8,9	8,1
Taux d'intérêts (corridor BCE) en %	Taux de rémunération des dépôts	16,75	16,75	15,75	15,75	15,75
	Taux de refinancement	17,75	17,75	16,75	16,75	16,75
Taux de change <i>moyenne mensuelle, cours médian</i>	LE pour 1EUR	20,38	20,41	19,95	19,63	19,38
	LE pour 1USD	17,92	17,88	17,58	17,38	17,25
Réserves officielles (en Mds USD) <i>à la fin du mois</i>		42,6	42,6	44,1	44,1	44,2

Notation de la dette souveraine <i>Note, perspective et date</i>	Standard & Poor's	B	Stable	13/05/2018
	Fitch	B+	Stable	20/03/2019
	Moody's	B2	Stable	17/04/2019

**Copyright**

Tous droits de reproduction réservés, sauf autorisation expresse du Service économique du Caire (adresser les demandes à [jerome.baconin@dgtrésor.gouv.fr](mailto:jerome.baconin@dgtrésor.gouv.fr)).

**Clause de non-responsabilité**

Le service économique s'efforce de diffuser des informations exactes et à jour, et corrigera, dans la mesure du possible, les erreurs qui lui seront signalées. Toutefois, il ne peut en aucun cas être tenu responsable de l'utilisation et de l'interprétation de l'information contenue dans cette publication.



Auteur : Service Economique du Caire

Adresse : 10 rue Sri Lanka – Zamalek – Le Caire

Rédigée par : Jérôme Baconin, Isabelle Rose, Joséphine Hébert, Louis Sellier, Valentine Couderc

Revue par : Isabelle Rose

Version du 02/06/2019