

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

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

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%)

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