

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.

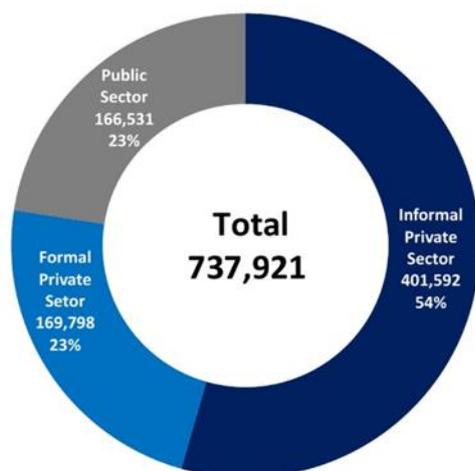
² En réalité, la première tentative de développement de villes remonterait plutôt aux années 1860 avec le développement du canal de Suez et d'Ismailia.

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.