

REGION MENA

La performance macroéconomique et sectorielle des politiques du
logement dans des pays de la région MENA:
Une étude comparative

Algérie, Egypte, Iran, Jordanie, Liban, Maroc, Tunisie et Yémen

Avril 2005

Le présent document a été préparé par Deniz Baharoglu (TUDUR), Nicolas Peltier (MNSIF) et Robert Buckley (TUDUR), assistés par Laura De Brular, sous la gouverne de Hedi Larbi (MNSIF), au titre de l'Initiative régionale sur l'accès au logement par les pauvres—Analyse comparative de la performance et de la politique du secteur du logement dans des pays de la Région MENA. Cette étude a été rendue possible grâce à l'assistance du Fonds fiduciaire hollandais pour les logements sociaux.

TABLE DES MATIERES

Résumé analytique.....	iv
Aperçu général.....	1
Méthodologie.....	1
Interactions macro-économiques du secteur du logement avec le reste de l'économie.....	4
3.1 Introduction.....	4
3.2 Démographie et urbanisation.....	5
3.3. Chômage et inefficacité de l'usage du capital.....	6
3.4 Réduction de la pauvreté.....	7
Le Problème de l'Accessibilité.....	11
4.1. Le problème de l'accessibilité.....	11
4.2. La demande de logements sociaux est laissée au secteur informel.....	12
Performances du marché du logement.....	15
5.1 Facteurs de l'offre.....	15
5.1.1 Propriété publique des terrains et réglementations et de l'aménagement foncier.....	15
5.1.2 Production et propriété du logement.....	18
5.1.3. Droits de propriété et titres de propriété.....	20
5.2 Facteurs ayant une incidence sur la demande.....	21
5.2.1 Financement du logement.....	21
5.2.2 Subventions au logement.....	24
Principales recommandations de politique.....	27
6.1. Réformes de politique en vue d'une amélioration du secteur du logement—Rendre les marchés de facteurs plus réactifs.....	27
6.1.1 Fourniture de terrains et de logements.....	27
6.1.2 Les subventions doivent être incorporées dans des réformes sectorielles plus générales.....	29
6.1.3. Financement du logement.....	30
6.2. Le rôle de la Banque.....	31
Conclusion.....	34

Liste des Annexes

Annexe 1.....	38
Annexe 2.....	45
Annexe 3.....	58
Annexe 4.....	64

Liste des Figures

Figure 1. Augmentation de la population urbaine sur les deux dernières décennies.....	5
Figure 2. Accessibilité du logement et qualité de la croissance.....	8
Figure 3. Envois de fonds de l'étranger en pourcentage du PIB.....	9
Figure 4. Conditions du parc du logement (plancher et services) dans la Région MENA et comparateurs.....	11
Figure 5. Accessibilité et demande du logement.....	12
Figure 6. Habitat informel dans les pays de la région MENA et les comparateurs.....	13
Figure 7. Coefficient prix du terrain aménagé/revenus.....	16
Figure 9. Ratios loyers/revenus.....	19
Figure 10. Volume du financement du logement en pourcentage du PIB.....	22
Figure 11. L'épargne dans les pays MENA et comparateurs.....	24
Figure 12 : Qui reçoit l'aide publique au logement en Algérie ?.....	26

Liste des Tableaux

Tableau 1: Projections de population urbaine dans quelques pays de la Région MENA.....	5
Tableau 2. Une arithmétique macroéconomique désagréable.....	7
Tableau 3. Propriété publique de la terre et contrôle réglementaires.....	15
Tableau 4. Etat du financement du logement des pays MENA.....	23
Tableau 5 : Priorités des interventions dans le secteur du logement suggérées par la présente étude.....	32

Résumé analytique

I. Aperçu général

1. Cette étude analyse les politiques du secteur du logement et leurs effets sur la performance macroéconomique et sectorielle dans plusieurs pays de la Région du Moyen-Orient et de l’Afrique du Nord. Certains pays connaissent une croissance très rapide de leur population active, alors que d’autres sont confrontés à des taux d’urbanisation les plus élevés au monde. Dans ces pays, les retombées de la politique du logement sur les marchés du travail, le comportement de l’épargne, la productivité des facteurs et finalement la qualité de la croissance économique sont importantes. De même, les politiques qui provoquent une hausse générale des prix du logement ont un impact plus grand sur les pauvres que les programmes de subvention directe au logement. En bref, une large perspective sectorielle est nécessaire pour analyser les effets de la politique du logement. A cet effet, l’étude examine ces thèmes plus vastes, même si l’accent reste mis sur l’impact des politiques sur la situation des pauvres.

II. Méthodologie

2. L’étude constitue une analyse comparative d’indicateurs de performance et de politique du secteur du logement dans huit pays de la Région MENA : l’Algérie, l’Egypte, l’Iran, la Jordanie, le Liban, le Maroc, la Tunisie et le Yémen. Quatre pays de la Région—Djibouti, l’Iraq, la Cisjordanie et Gaza et la Syrie—n’ont pas fait l’objet d’un examen, par manque de données. Les pays choisis représentent un large spectre en termes de développement institutionnel et de niveaux de revenus dans la région. Le Yémen, par exemple, est le septième pays le plus pauvre du monde, alors que le niveau des revenus en Tunisie est semblable à celui de la Thaïlande.

3. L’étude est basée sur ce que l’on pourrait appeler des indicateurs spécialisés. En conséquence, nos données sur le secteur du logement ne sont pas strictement empiriques comme celles que l’on pourrait tirer d’enquêtes auprès des ménages, mais proviennent de rapports fournis par les autorités gouvernementales et/ou des experts locaux en réponse aux questions d’une enquête spécifique. Cette approche offre un diagnostic à faible coût de la situation du marché du logement dans un pays, et est évidemment sujette aux mises en garde habituelles contre les conclusions qui peuvent en être tirées. Néanmoins, tenant compte de ces mises en garde, cette approche permet d’offrir une perspective comparative des résultats par pays, ainsi qu’une perspective stratégique quant aux types de politiques qui semblent avoir le plus d’importance. Cette approche a été utilisée pour étayer les orientations prises dans le Document de Politique du Logement de la Banque mondiale (1993).

III. Principales conclusions

4. **Dans la plupart des pays, l’accessibilité du logement—plutôt que la disponibilité—constitue le problème central.** Dans aucun des pays examinés, le problème du logement n’est causé par une pénurie globale de l’offre de logement, même s’il peut exister des pénuries pour certaines catégories de produits (par exemple, les logements sociaux). Exception faite du Yémen et des effets prolongés de la destruction de la guerre au Liban, l’examen d’un indicateur composite des conditions de logement combinant des mesures de quantité et de qualité des services de base laisse entendre que le parc de logements des pays de la région est conforme à ce que l’on pourrait attendre compte tenu de leurs niveaux respectifs de développement. En revanche, le prix des logements est extrêmement élevé dans cinq de ces pays—l’Algérie, l’Iran, le Liban, le Maroc et le Yémen. Nos indicateurs suggèrent que le problème de l’accessibilité découle essentiellement des politiques de l’offre de logement et de terrains. De plus, les entraves à la flexibilité d’usage du parc contribuent aux prix élevés des logements et au faible niveau de l’accessibilité. Ces politiques entravent le fonctionnement du marché du logement, de sorte que les pressions démographiques qui

s'exercent actuellement sur la demande de logement se traduisent principalement par la hausse des prix des logements, plutôt que par l'augmentation de la production. En bref, dans la plupart des pays examinés dans cette étude, ce n'est pas en général la quantité de logements qui pose problème, mais bien par qui et pour qui les logements sont produits et la façon dont ils sont distribués.

5. **La demande des groupes à faibles revenus est laissée au secteur informel** Le coût élevé du logement n'est pas le seul problème pour les pays analysés. Les logements informels constituent une autre conséquence du problème de l'accessibilité. Dans plusieurs pays, la demande par des groupes à faibles revenus se traduit par des occupations illégales de terrains et le développement de quartiers périphériques non aménagés. Cette exclusion des services formels de logement semble être une préoccupation grandissante dans des pays comme l'Algérie, le Maroc, l'Iran et le Yémen, dans la mesure où des signaux forts indiquent que les taux d'occupation informelle sont à la hausse. Le taux d'occupation informelle est déjà très élevé en Egypte par rapport aux autres pays en développement. En Tunisie, bien que le problème des quartiers insalubres ait été résolu à l'aide de programmes constants de rénovation au cours des deux dernières décennies, l'occupation informelle représente encore un quart du parc de logements.

6. **Les avantages dérivant de la solution au problème de l'accessibilité vont bien au-delà de l'amélioration du fonctionnement du marché du logement.** Les contraintes sur le marché du logement n'affectent pas seulement les conditions du logement. Elles ont également des implications sur les taux de chômage—qui sont déjà élevés et seront affectés par la croissance rapide de la population active— ainsi que sur l'efficacité avec laquelle le capital est utilisé. Une récente analyse du FMI réalisée par Dhonte et al. (2000), laisse entendre que sans des changements fondamentaux de l'efficacité de l'utilisation du capital dans ces pays, il sera impossible d'accomplir des progrès significatifs sur le front du chômage. Nous examinons différents moyens par lesquels les améliorations du fonctionnement du marché du logement peuvent stimuler l'efficacité de l'utilisation du capital et, en conséquence, de l'économie.

7. Nous estimons par exemple que les pertes dues à l'inefficacité des politiques réglementaires et foncières au Maroc pourraient représenter environ 1 % du PIB de ce pays. De même, nous présentons à titre illustratif une estimation des effets des politiques en place sur la réduction globale de la pauvreté. Si chacune de ces estimations doit être mise en perspective, leur confrontation suggère que le secteur du logement a des effets importants de distorsion sur le fonctionnement de l'économie. Nous concluons que même si des programmes de logement efficaces tels que les programmes de rénovation des quartiers insalubres peuvent être mis en œuvre, il sera impossible dans les pays ayant de sérieux problèmes d'accessibilité du logement d'intensifier ces efforts sans remédier tout d'abord à ces problèmes plus vastes.

8. **Le problème clé de l'accessibilité du logement est la mauvaise définition des rôles des secteurs public et privé dans les marchés immobilier et foncier.** Ce problème est particulièrement aigu dans les pays où les villes secondaires connaissent des taux de croissance démographique très élevés, et il constitue une contrainte importante tant pour le secteur du logement que pour l'économie. La question est de savoir comment cette croissance peut être mieux prise en compte par les secteurs public et privé. Un travail beaucoup plus important doit être fait pour comprendre la nature exacte de ces contraintes dans les différents pays, et la manière dont elles peuvent être éliminées. Néanmoins, l'expérience internationale indique que sous trois aspects, les avantages d'un rôle du secteur public mieux délimité sont clairs.

9. **Aménagement foncier.** Le processus d'aménagement foncier est par définition risqué, et le secteur public est rarement bien placé pour assumer une part importante de ces risques. Le contrôle et la propriété publics des terrains aboutissent généralement à une gestion des risques telle que : i) des terrains aménagés sont fournis là où la demande est la moins forte, ii) des logements

sont construits sans porter attention à la demande foncière, iii) le processus d'aménagement comporte des subventions non transparentes, aboutissant souvent involontairement aux ménages à revenus moyens et élevés plutôt qu'aux ménages pauvres. Tous ces problèmes font que les prix des terrains et par conséquent des logements sont plus élevés qu'ils ne le devraient. Les terrains publics représentent une part considérable des terrains urbains dans quatre pays de notre échantillon, l'Iran, l'Algérie, le Maroc et l'Égypte. Dans les deux premiers de ces pays, pour lesquels nous disposons de données, les coûts de l'aménagement foncier sont élevés. Le rôle du secteur public dans l'aménagement foncier reste prépondérant dans quelques pays de la Région (par ex., l'Algérie et dans une moindre mesure le Maroc).

10. En sus d'affecter le coût du logement, la réglementation de l'usage des sols peut également affecter l'efficacité spatiale avec laquelle l'immobilier est utilisé. Par exemple, alors que le profil du bâti à Téhéran suit celui de la majorité des villes du monde—plus dense à proximité du centre ville et moins dense quand on s'en éloigne—le gradient de prix des terrains ne suit pas le profil habituel. Contrairement au schéma observé presque partout, les prix augmentent au fur et à mesure qu'augmente la distance au centre ville. Cette caractéristique suggère un marché du logement extrêmement faussé, qui conduit à des utilisations du sol et à un développement spatial inefficaces au niveau de la ville entière. Le rôle du secteur public dans l'aménagement foncier pourrait être amélioré dans les huit pays de notre échantillon ; dans certains d'entre eux, à savoir l'Algérie, le Maroc, l'Égypte et l'Iran, les réglementations de l'usage des sols constituent un sérieux problème.

11. **Production et propriété de logements.** De nombreux pays en développement, et en particulier ceux qui suivent le modèle économique de l'ex-Union soviétique, ont eu recours à la production publique de logements. Ce système d'offre est généralement encore moins efficace que ne l'est le processus d'aménagement foncier public. Aujourd'hui, parmi les pays de notre échantillon, seule l'Algérie semble poursuivre intensivement cette approche. Il convient de noter qu'en raison de son inefficacité, cette approche a été abandonnée dans l'ensemble de l'ancienne Union soviétique et des pays en transition de l'Europe de l'Est. En dehors de l'Égypte et de l'Algérie, la propriété publique du parc de logements semble se situer à des niveaux relativement modestes, et les contrôles des loyers deviennent moins contraignants, à l'exception peut-être de la Jordanie. Les faits observés dans les pays en développement dans lesquels la propriété publique est forte, ou dans lesquels les contrôles des loyers sont importants, montrent que le parc immobilier est insuffisamment entretenu et souvent détérioré.

12. **Politiques spatiales urbaines.** Des politiques d'incitations destinées à encourager les ménages et les entreprises à se localiser dans des villes particulières ont longtemps été suivies dans l'ensemble du monde en développement, et une recherche détaillée de la Banque a montré que ces incitations étaient en général inefficaces. Une étude récente de Henderson (2000), entre autres, indique que ces politiques peuvent être suffisamment coûteuses pour porter préjudice à la croissance et contribuer à la corruption. L'Iran et l'Algérie poursuivent encore aujourd'hui des politiques consistant à favoriser la localisation des populations dans des villes autres que la capitale. Inversement, le Yémen et l'Égypte semblent encourager, au moins implicitement, les familles à vivre dans la capitale plutôt que dans des villes secondaires. Le schéma d'urbanisation actuel de l'Algérie est cohérent avec celui d'une économie socialiste autrefois rigidement planifiée, alors que l'Égypte suit le type de schéma qui émerge souvent d'économies fermées et autocrates qui dépendent dans une large mesure de l'aide extérieure. Ces deux schémas, lorsqu'ils sont aussi extrêmes que dans ces pays, peuvent réduire la croissance. En bref, les choix de la localisation des ménages et des entreprises sont rarement faits de manière efficace par le secteur public.

13. **Les réformes du financement du logement sont importantes et pourraient apporter des gains économiques conséquents, notamment en encourageant l'épargne. Toutefois, elles**

doivent s'inscrire dans un agenda global de réforme du secteur du logement. Certains pays de l'échantillon disposent déjà du cadre institutionnel nécessaire à un développement efficace du financement au logement. En Jordanie, le financement au logement est fortement développé, au-delà de 10 pour cent du PIB. En Tunisie, au Liban et au Maroc, le financement au logement s'est développé au-delà des phases initiales, mais beaucoup reste à faire. Dans ces pays, des réformes du financement du logement peuvent être menées en parallèle avec des développements d'autres composantes du secteur du logement telles que les subventions et l'aménagement foncier. Dans des pays tels que l'Algérie et l'Iran, qui ont des marchés financiers beaucoup moins développés et des prix des logements très élevés, l'attention à des préoccupations fondamentales (telles que l'aménagement foncier et la production du secteur privé) semble prioritaire.

IV. Recommandations.

14. De nombreux gouvernements de la Région sont soumis à une obligation de résultats face à ce qui est perçu comme une pénurie de logements. Cette pression est compréhensible du fait qu'il existe des déficiences sérieuses dans le processus de production de logement dans la plupart des pays de l'échantillon. Toutefois, d'après nos indicateurs, nous concluons que l'octroi de logements subventionnés et/ou les subventions à la production et au financement du logement ne résoudront pas ce problème de manière efficace. Au contraire, une attention accrue portée aux réformes plus vastes des politiques du secteur est essentielle pour résoudre les problèmes de logement des pauvres et atténuer les effets délétères que le secteur a sur l'économie en général. Les principaux domaines dans lesquels des améliorations peuvent être suggérées sont les suivants.

- La **propriété publique des terrains** et la domination du secteur public sur l'aménagement foncier aboutissent souvent à des subventions non ciblées, à la rareté des terrains aménagés et à des hausses du prix des terrains. En Algérie et en Iran par exemple, où la propriété publique des terrains est le pilier de la politique du logement, l'offre foncière est loin de satisfaire aux besoins, et la terre est utilisée de façon inefficace en raison de subventions foncières importantes et non ciblées.
- Le **recours aux agences publiques de logement pour développer les terrains et le logement** pour les groupes à faible revenu a mené à des inefficacités, a drainé les ressources des efforts globaux de développement du gouvernement et a sapé le rôle potentiel du secteur privé. Les responsabilités et les rôles de ces agences de logement doivent être réalignés sur les objectifs de promotion de partenariats public-privé afin d'accroître l'efficacité de l'usage des ressources publiques. La mise en adjudication des terrains publics et la privatisation de la production de logements devraient constituer des priorités en Algérie et en Iran.
- Les **droits de propriété** doivent être clairs et les **systèmes d'enregistrement des titres fonciers** devraient faire l'objet d'une révision pour devenir simples et fonctionnels. L'établissement de droits de propriété clairs et la mise en place d'un système d'enregistrement des titres fonciers sont parmi les premières mesures de nature à faciliter le fonctionnement de marchés fonciers et impliquer le secteur privé dans l'aménagement foncier et son financement. En outre, des droits de propriété clairs donnent aux agents économiques un sentiment de sécurité et contribuent ainsi à mobiliser l'épargne privée. Dans plusieurs pays de la Région MENA, par exemple le Yémen et le Maroc, toutes les propriétés et transactions sont loin d'être enregistrées. Cette situation est due en partie aux procédures longues et pesantes et/ou à leur coût. D'autre part, dans de nombreux cas, les individus ne disposent pas de titres de propriété clairs, même s'ils veulent faire enregistrer leur propriété. Dans les cas où la majorité des régimes fonciers et des pratiques d'acquisition et de transfert de terrains n'entrent pas dans le système juridique existant, il convient d'ajuster les cadres réglementaires pour y incorporer ces pratiques. Les systèmes ne devraient pas se limiter aux titres de propriété foncière perpétuelle et libre, mais rechercher la flexibilité. Par exemple, les droits d'usage peuvent être progressivement reclassés vers des droits de propriété à part entière. L'expérience

de l'Égypte avec la reconnaissance intermédiaire des droits d'usage à travers le système *hekr* (loyer) et le système d'imposition foncière dans les quartiers informels, qui aident la situation des pauvres, peut être utile pour d'autres pays de la région.

- **Les subventions au logement doivent être inscrites dans des réformes sectorielles plus générales.** Deux formes prédominantes de subventions dans les pays de l'échantillon sont les subventions de taux d'intérêt et les subventions foncières. En général, et en particulier au niveau de revenu de la majorité des pays de notre échantillon, elles ne constituent ni l'une ni l'autre un moyen efficace de fournir des ressources aux pauvres. Souvent, les subventions au taux d'intérêt n'atteignent pas les groupes cibles et elles ont des effets négatifs sur l'économie en impliquant des charges considérables sur les ressources publiques. Elles sont généralement régressives, comme c'est le cas pour le Maroc, l'Égypte et l'Algérie. De même, les subventions aux promoteurs publics au moyen d'accès aux terrains à des conditions avantageuses, et les subventions aux ménages et coopératives sous forme de parcelles cédées à des prix inférieurs au prix de marché, sont courantes dans les pays de l'échantillon. Ces subventions sont rarement efficaces et généralement régressives. Les subventions de taux d'intérêt doivent être éliminées et remplacées par des subventions préférentielles et ciblées – comme les allocations de logement. Dans le même ordre d'idée, les subventions foncières aux promoteurs publics doivent être éliminées, et les subventions foncières aux ménages octroyées seulement dans des cas de nécessité et d'une manière transparente et ciblée.
- **Le financement du logement est une composante importante du développement des secteurs financier et de l'immobilier.** Afin d'avoir un impact maximal sur l'accès au logement des populations à revenus moyens et inférieurs, des réformes dans ce domaine doivent être accompagnées par des réformes dans le secteur réel, en particulier des réformes foncières et des réformes des subventions.

15. Le rôle de la Banque dans le secteur du logement dans les pays de l'échantillon a été important, même s'il n'a pas été approfondi. Au cours de la dernière décennie, dix projets de logement ont été réalisés, et quatre-vingt-dix pour cent d'entre eux ont eu un résultat satisfaisant. Ces opérations de prêt se montent à environ un tiers des prêts urbains de la Banque dans ces pays ; ces derniers ont eu également un taux de satisfaction de quatre-vingt-dix pour cent, au lieu de soixante-neuf pour cent de résultats satisfaisants pour l'ensemble des projets de la Banque dans ces pays au cours de cette même période.

16. Une façon d'évaluer comment l'assistance de la Banque pourrait être la plus efficace est de considérer les divers thèmes examinés dans la présente étude afin de déterminer si un type particulier d'intervention semble approprié pour un pays spécifique, en fonction de l'analyse des performances du secteur du logement.

17. Les études sectorielles sont une priorité au Liban (au vu des effets prolongés de la guerre), en Jordanie et au Yémen. Des études sectorielles approfondies ont déjà été réalisées en Iran, en Tunisie et au Maroc. En Iran, un Programme d'ajustement pour le logement vient d'être approuvé, à la suite d'un travail sectoriel qui a identifié une série de contraintes qui affectent négativement tant le secteur que l'économie en général. Au Maroc, un programme important de réforme du secteur est en cours. Il comporte de nouveaux instruments de financement du logement, des changements dans le système des subventions, une réforme des réglementations de l'urbanisme, ainsi qu'un programme ambitieux de rénovation des quartiers insalubres au niveau national. La Banque a fourni de l'assistance technique dans le passé, et prépare actuellement un prêt d'ajustement sectoriel pour appuyer le Gouvernement dans l'exécution des réformes. Si une vue partagée similaire pouvait être établie avec l'Algérie et le Yémen, le développement d'un programme de réforme du secteur du logement donnerait lieu à des gains substantiels.

18. Des interventions au niveau du financement du logement sembleraient avoir une grande valeur en en Egypte, au Liban, en Tunisie, au Maroc et en Jordanie où la Banque peut aider à mettre à profit des environnements du marché du logement relativement efficaces, des environnements macroéconomiques stables et des interventions réussies dans le passé. En Tunisie, les composantes financement du logement des Projets urbains III et V, et en Jordanie, le Projet de développement du logement qui vient de s'achever, sont des exemples de projets réussis que la Banque appuyés par la Banque. L'environnement macroéconomique stable en Egypte, et le cadre réglementaire régissant les opérations du secteur privé au Liban, constituent des avantages certains pour la mise en place de réformes du financement du logement. Il serait prématuré d'envisager des programmes de financement du logement au Yémen, où des préoccupations sectorielles plus fondamentales existent.

19. Une réforme de l'aménagement foncier, pour assurer une offre foncière réactive, revêt une priorité très élevée en Algérie et en Iran. L'aménagement foncier semble également être une priorité au Maroc. Au vu de la croissance de l'habitat informel, outre le besoin clair de rénover les quartiers insalubres, l'aménagement foncier semble constituer un bon point de départ pour empêcher la formation d'autres occupations de squatters et de quartiers insalubres. Des réformes dans ce domaine sont incluses dans le programme actuel du gouvernement. En Egypte et au Yémen, l'aménagement foncier semble également être une priorité.

20. Réformes des subventions : Les réformes destinées à assurer un meilleur ciblage des subventions semblent être des priorités de premier ordre en Algérie, en Egypte et en Iran, où elles devraient être entreprises en coordination avec des réformes de l'aménagement foncier. Elles sont également recommandées pour le Maroc, ainsi que pour la Tunisie et la Jordanie, mais à titre de priorités secondaires. Dans le cas du Yémen, elles ne sont sans doute pas prioritaires, dans la mesure où des études sectorielles sont nécessaires afin de mieux identifier les goulots d'étranglement affectant l'offre de logement, avant d'envisager une réforme des subventions.

21. Rénovation des quartiers insalubres : Les politiques et les programmes de rénovation des quartiers insalubres semblent être une priorité majeure dans tous les pays de la région, l'Iran, le Yémen, le Maroc et l'Egypte en particulier. Les expériences de la Jordanie et de la Tunisie en matière de rénovation des quartiers insalubres pourraient être utiles pour les autres pays de la région. La Tunisie et la Jordanie ont mis en œuvre avec succès des politiques de long terme de rénovation des quartiers insalubres ; ces pays semblent être maintenant en la voie de résoudre leurs problèmes de quartiers insalubres, sans assistance ultérieure de la Banque.

Section 1

Aperçu général

La présente étude analyse la performance du secteur du logement dans huit pays de la Région du Moyen-Orient et d'Afrique du Nord (MENA). Elle avait à l'origine pour objectif d'être une analyse comparative de l'accès au logement des pauvres dans ces pays, et des politiques destinées à résoudre les problèmes de l'accès au logement. Toutefois, au fur et à mesure de la réalisation de l'étude, il est devenu de plus en plus clair que les politiques du logement dans ces pays exercent des effets significatifs sur le fonctionnement des économies globales. Il est également devenu évident que les politiques générales du secteur du logement peuvent avoir un plus grand effet sur la pauvreté que ne l'ont les politiques directement liées à la pauvreté.

Dans des pays comme ceux de notre étude, qui connaissent des croissances de la population active et des taux d'urbanisation parmi les plus élevés au monde, les retombées de la politique du logement sur le marché du travail, le comportement de l'épargne, la productivité des facteurs, et en dernier ressort la croissance économique, sont importantes même si elles sont difficiles à mesurer avec précision. De même, les politiques qui entraînent une hausse générale des prix des logements peuvent avoir un plus grand effet sur les pauvres que, par exemple, un petit programme de subventions au logement. En bref, pour démêler les effets de la politique du logement, une large perspective sectorielle est requise. A cet effet, l'analyse examine ces thèmes plus vastes, même si l'accent reste mis sur la façon dont les politiques pourraient améliorer la situation des pauvres.

La structure de l'analyse est la suivante : après avoir brièvement discuté dans la section suivante de la méthodologie utilisée et présenté les pays faisant l'objet de l'analyse, nous présentons les interactions macroéconomiques du secteur du logement avec le reste de l'économie à la section 3. Dans la section 4 sont présentées les principales conclusions de l'étude, à savoir essentiellement les faibles niveaux d'accessibilité du logement et les problèmes qui y sont liés. Les conclusions sur les performances du marché du logement, à savoir les causes des échecs de marché liées à l'offre et à la demande, sont présentées à la section 5. La dernière section présente les recommandations de l'étude. Elle offre également des suggestions sur la façon dont la Banque pourrait aider à la conception et à la mise en œuvre de réformes visant à améliorer le fonctionnement des marchés du logement.

Section 2

Méthodologie

Les pays analysés. La Région MENA comprend 20 pays, dont 12 sont des emprunteurs actifs ou potentiels de la Banque—l'Algérie, Djibouti, l'Égypte, l'Iran, l'Iraq, la Jordanie, le Liban, le Maroc, la Syrie, la Cisjordanie et Gaza, la Tunisie et le Yémen—avec des revenus par habitant qui en 2001 varient de 812 \$EU PPA (Yémen) à environ 6.800 \$EU (Tunisie). Huit pays à revenus relativement élevés—Bahrain, le Koweït, la Libye, Malte, Oman, le Qatar, l'Arabie saoudite et les Emirats Arabes Unis ne sont pas des emprunteurs actifs. Notre analyse porte sur huit des 12 pays emprunteurs. Les quatre autres —Djibouti, l'Iraq, la Cisjordanie et Gaza et la Syrie—n'ont pas été examinés en raison de l'absence de données tant sur le secteur du logement que sur l'économie en général. Les pays sélectionnés représentent un large spectre en termes de développement institutionnel et de niveaux de revenus dans la région (voir également le Rapport du développement humain arabe, NU 2002). Le Yémen par exemple, est l'un des sept pays les plus pauvres du monde alors que le niveau des revenus en Tunisie est similaire à celui de la Thaïlande.

Approche adoptée. L'étude est une analyse comparative d'indicateurs de performance des politiques du secteur du logement. Elle est basée sur ce que l'on pourrait appeler des indicateurs spécialisés. En conséquence, nos données sur le secteur du logement ne sont pas strictement empiriques comme celles que l'on pourrait tirer d'enquêtes auprès des ménages, mais proviennent de rapports fournis par les autorités gouvernementales et/ou des experts locaux en réponse aux questions d'une enquête spécifique.¹ Là où c'est possible, les observations reposent également sur les données collectées par le Programme d'indicateurs du logement Banque mondiale-NU. L'approche permet sous de nombreux aspects un diagnostic comparatif à faible coût de la situation du marché du logement dans un pays. Elle ne permet pas de faire des estimations d'élasticité de différents comportements. Mais, sous réserve d'avertissements plus nombreux que de coutume concernant les conclusions qui peuvent être tirées des données, elle offre une perspective comparative de la façon dont un pays se comporte, ainsi qu'une perspective stratégique concernant les types de politiques qui semblent avoir le plus d'importance. Cette approche a été employée pour étayer les orientations prises dans le Document de politique générale du Logement de la Banque mondiale (1993), dans un grand nombre d'études de la Banque mondiale sur la performance du secteur du logement dans divers pays tels que le Brésil, l'Iran et la Slovaquie et détaillées par la suite dans un livre de Angel (2000), et dans d'autres articles par Malpezzi et Mayo (1999 et 2000), et Buckley et Tsenkova (2001). Tous les efforts ont été faits pour assurer la plus grande cohérence possible des données recueillies. Toutes les sources et les dates des observations sont notées.

Nous avons également entrepris une étude des données et des rapports disponibles pour les projets et les études économiques et sectorielles de la Banque, ainsi que des études académiques. En conclusion, nous estimons que nous disposons de données crédibles qui offrent un riche aperçu comparatif des conditions du marché du logement dans la région. Néanmoins, ces marchés sont par définition fortement idiosyncratiques. Par conséquent, la présente étude ne peut en aucun cas remplacer les études sectorielles classiques requises pour comprendre pleinement la façon dont les marchés fonctionnent dans les différents pays. Elle suggère toutefois les questions auxquelles ces études sectorielles devraient s'attacher à répondre.

Différentes parties de notre analyse sont également présentées dans des annexes séparées. L'Annexe 1 passe en revue les dimensions quantitatives de la demande de logement. Les rôles que jouent la démographie, l'urbanisation, les incitations financières et la croissance économique y sont mis en relief.

L'Annexe 2 considère les facteurs de l'offre de logement : quantité et qualité des logements. Elle examine également la manière dont les politiques affectent la flexibilité et la réactivité du parc de logements existant, et le coût et la disponibilité de facteurs tels que le terrain et le financement. Enfin, elle présente une synthèse des conditions et des politiques du marché du logement dans chaque pays.

L'Annexe 3 utilise les données des Annexes 1 et 2 pour en tirer des implications plus générales au niveau de l'économie et des politiques du logement. Elle se penche sur les effets potentiels de la politique du logement sur l'efficacité économique, la productivité des facteurs, l'épargne, la croissance et la qualité de la croissance, autrement dit la façon dont la croissance affecte la réduction de la pauvreté.

¹ Un questionnaire a été préparé pour actualiser nos connaissances en matière de politiques d'offre de logement et de certains indicateurs de base du logement. Le questionnaire a été envoyé aux ministères concernés, avec une lettre d'introduction adressée aux ministres. Des consultants locaux ont également été recrutés pour collecter des données et travailler avec les autorités locales à la collecte d'information. Etant donné qu'une étude sectorielle détaillée sur le logement a récemment été terminée en Iran, et que notre étude a bénéficié de ce travail, il n'a pas été envoyé de questionnaire à l'Iran.

L'Annexe 4 présente pour chacun des pays les indicateurs utilisés pour l'étude .

Section 3

Interactions macro-économiques du secteur du logement avec le reste de l'économie

3.1 Introduction

Un coup d'œil préliminaire montre que le secteur du logement fonctionne de manière inadéquate dans la plupart des pays de notre échantillon. Le prix du logement est extrêmement élevé dans cinq des pays—l'Algérie, l'Iran, le Liban, le Maroc et le Yémen. Plus précisément, les prix du logement dans ces pays sont de loin supérieurs aux niveaux auxquels on pourrait s'attendre à leurs niveaux de revenus. Par exemple, le rapport des prix du logement aux revenus est proche de 10 en Iran dans des grandes villes telles que Téhéran ou Tabriz, ce qui indique qu'une famille à revenus moyens doit épargner ses revenus annuels pendant plus de neuf ans pour être en mesure d'acheter un logement. Dans le même ordre d'idée, une famille à revenus moyens doit épargner tous ses revenus annuels pendant environ neuf ans au Maroc, au Liban et en Algérie pour être en mesure d'acheter un logement de qualité moyenne dans les grandes villes. Apparemment, la croissance importante de la demande de logement dans la région, due à la démographie, se reflète largement dans des augmentations du prix des logements plutôt que dans l'augmentation de la production de logements. Bien que les subventions au logement sous la forme de terrains et de taux d'intérêt soient des composantes importantes des politiques du logement dans la plupart des pays de la région, une proportion importante de ces subventions sont mal ciblées, en particulier en Algérie, en Iran et au Maroc. De plus, alors que la demande de logement des groupes de revenus élevés est satisfaite, la demande des groupes de revenus plus faibles et même moyens est souvent laissée au secteur informel. Même en Tunisie par exemple, où l'offre de logement satisfait pratiquement la demande, l'offre est inadéquate pour les groupes de revenus plus faibles, et les logements informels représentent un quart du parc de logements dans les villes tunisiennes. En Egypte, le poids des occupations informelles est considérablement plus élevé que dans d'autres pays ayant des niveaux de revenus similaires. Des signaux clairs indiquent que le parc informel de logements est à en expansion au Maroc, en Algérie, en Iran et au Yémen.

Le secteur du logement produit l'un des biens les plus durables dans l'économie nationale, et le logement est l'investissement principal fait par la plupart des ménages dans la plupart des pays. Par conséquent, des changements dans les revenus et l'épargne réels et dans l'inflation ont des impacts sur la demande de logement et sur son offre². De même, les enjeux de l'adoption de stratégies appropriées pour le secteur du logement sont considérables. Les investissements dans le logement représentent ordinairement de 2 à 8 pour cent du produit national brut (PNB) et les services de logement représentent 5 à 10 pour cent de plus du PNB (Banque mondiale 1993). Les dépenses pour le logement représentent entre 7 et 18 pour cent du PNB (op. cit.).

Ces chiffres ne reflètent toutefois pas complètement les moyens par lesquels la performance du secteur du logement affecte l'économie générale. Le secteur du logement est connecté à l'économie générale par le biais des aspects réels, fiscaux et financiers de l'économie. Comme le résume le document de politique générale sur le logement de la Banque mondiale (1993), les investissements dans le logement, l'emploi généré par le secteur et les coûts sont les effets réels que le secteur du logement a sur l'économie. Les effets financiers sont liés au financement du logement, qui contribue à l'importance du secteur financier et de l'épargne. Les recettes fiscales et subventions au secteur sont parmi les effets fiscaux du secteur du logement sur l'économie.

² Voir également le rapport de la Banque mondiale « Urban Housing and Land Market Reforms in Transition Countries », juin 2002, par Buckley, Ellis et Hamilton.

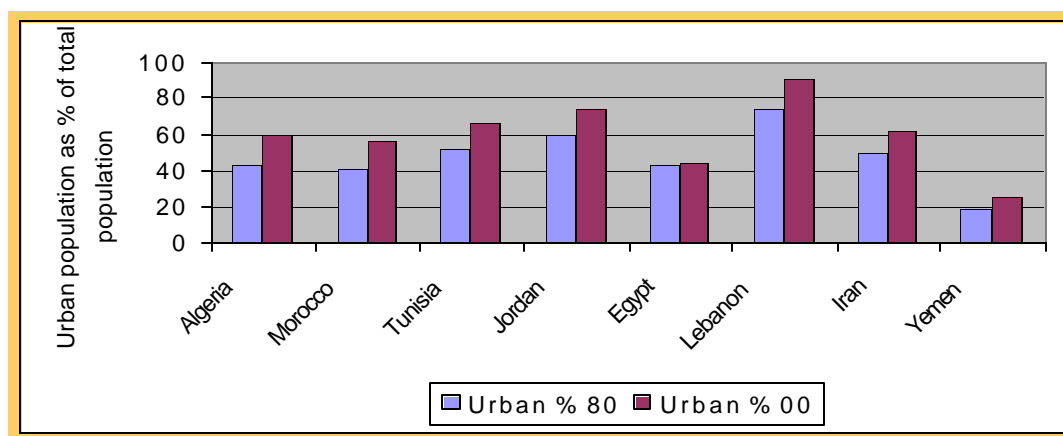
Dans ce cadre général, il semble que le secteur du logement ait un rôle éminemment important dans la Région MENA, en raison de circonstances particulières de la Région : (i) un accroissement de la population en âge de travailler, et le chômage très élevé que connaissent de nombreux pays ; (ii) le rôle du logement en tant que refuge économique pour l'épargne privée et les envois de fonds, en particulier dans les économies productrices de pétrole et à inflation élevée. Même s'il existe plusieurs circuits réels, financiers et fiscaux par l'intermédiaire desquels les performances du secteur du logement affectent la performance macro-économique, il est difficile de les présenter de manière quantitative en raison de l'absence de données. Dans la présente section nous examinons :

- (i) les impacts des performances du secteur du logement sur l'emploi, et l'efficacité de l'usage du capital, dans le but de démontrer l'impact d'un meilleur fonctionnement du secteur du logement sur la croissance économique ; et
- (ii) les impacts des prix du logement sur la réduction de la pauvreté.

3.2 Démographie et urbanisation

La population de la Région s'est développée rapidement au cours des quelques dernières décennies, plus rapidement que dans toutes les régions du monde, exception faite de l'Afrique sub-saharienne. L'accroissement de la population s'est accompagné de taux élevés d'urbanisation. Mis à part l'Égypte et le Yémen, tous les pays de la Région sont fortement urbanisés et connaissent des croissances importantes de leurs populations urbaines depuis 1980 (Figure 1). En outre, les projections indiquent que par rapport aux recensements de 1995, la taille des populations urbaines sera doublée d'ici 2025 (Tableau 1).

Figure 1. Augmentation de la population urbaine sur les deux dernières décennies



Source: Indicateurs du développement dans le monde (2002)

Tableau 1: Projections de population urbaine dans quelques pays de la Région MENA

	Population Urbaine		Part de la Population Urbaine	
	Actuelle (1995)	Projetée (2025)	Actuelle (1995)	Projetée (2025)
	En millions		En pourcentage	
Algérie	15.6	33.7	56	74
Égypte	28.2	60.5	45	62
Jordanie	3.9	10.1	71	84
Maroc	13.1	26.9	48	66
Tunisie	5.1	9.8	57	74

Source : Erbas etNothaft – IMF Working Paper 2002

En conséquence des accroissements démographiques, plusieurs des pays de la Région MENA ont connu une croissance rapide de leur population active au cours des années de 1990 à 2000. Le taux de croissance des 20-29 ans a atteint 30 pour cent en Algérie, 35 pour cent en Iran, 48 pour cent au Liban, 68 pour cent en Jordanie et 80 pour cent au Yémen au cours de la dernière décennie, et la même tendance devrait se poursuivre au cours de la prochaine décennie dans plusieurs pays de la région. Alors que la croissance de la population en âge de travailler est élevée, le chômage constitue l'un des problèmes les plus graves de la Région, atteignant 30 pour cent en Algérie, 15 pour cent et 14 pour cent en Iran et au Liban respectivement. Selon les estimations, le taux de chômage se situe aux environs de 25 pour cent au Yémen. Les données du FMI laissent entendre qu'au cours des 15 prochaines années, l'emploi dans les pays de la Région MENA devra augmenter en moyenne de plus de 4 pour cent³ pour absorber la croissance de la population active. Ces conditions de croissance de l'emploi sont beaucoup plus importantes que celles enregistrées dans les régions les plus rapides à créer des emplois de l'Asie de l'Est, des Caraïbes et de l'Amérique latine, où sur la période 1990-97 l'emploi s'est développé en moyenne de 2,3 pour cent et de 2,9 pour cent par an respectivement (document de politique générale du FMI 2002 par Erbas et Nothaft).

3.3. Chômage et inefficacité de l'usage du capital

Le chômage est aujourd'hui l'un des défis majeurs des pays de la Région MENA⁴. Au vu de la hausse inéluctable de la croissance de la population active (voir Tableau 2), il devrait constituer un problème encore plus grave à l'avenir. De plus, comme le montre également le Tableau 2, l'efficacité de l'usage du capital semble être faible comme l'indiquent des coefficients élevés de capital⁵ pour un grand nombre des pays examinés. Ce résultat est cohérent avec nos conclusions sur le secteur du logement, à savoir que le problème n'est pas une pénurie de capital, mais plutôt sa cherté. En fait, sans une amélioration substantielle dans l'efficacité de l'utilisation du capital, il sera impossible d'accomplir des progrès notables sur le front du chômage (Dhonte et al, 2000). A cet égard, des efforts pour réduire les coûts du capital dans la production de logements, et par conséquent stimuler l'offre de logements abordables, contribueraient à la création d'emplois. Par exemple, si le logement en Algérie pouvait devenir aussi abordable qu'en Egypte, nous estimons qu'un coefficient de capital plus faible se traduirait par un gain de productivité de dix pour cent, ce qui à son tour aiderait à créer 160.000 nouveaux emplois.

³ Voir Erbas et Notaft (2002), et aussi Dhonte, Battacharya et Yousef (2000).

⁴ Voir également le Rapport du développement humain arabe, NU (2002).

⁵ Un coefficient de capital mesure le montant de capital requis pour produire une unité de produit. Un coefficient marginal de capital (ICOR) est un changement dans ce coefficient. Il mesure le pourcentage de changement de capital nécessaire pour obtenir une augmentation de un pour cent de la croissance. Des coefficients plus élevés reflètent des problèmes majeurs de productivité. Une mesure typique de l'ICOR varie de 3 à 5.

Tableau 2. Une arithmétique macroéconomique désagréable

	Algérie	Egypte	Iran	Jordanie	Liban	Maroc	Tunisie	Yémen
Taux de chômage*	28	12	14	15	13	13	15	30
ICOR**	12.5	3.7	56.9	4.3	--	5.5	6.4	-
Croissance de la population âgée de 20 à 29 ans (%) 1990-2000***	35	28	37	67	49	25	21	82

* Pour l'Algérie, l'Egypte, l'Iran, la Jordanie, le Maroc et la Tunisie, la source est le FMI – Pierre Dhonte, Rina Bhattacharya, et Tarik Yousef, *Demographic transition in the Middle East: Implications for Growth, Employment, and Housing*, 2000 ; pour le Yémen, la source est le PRSP ; pour le Liban, la source est une enquête USJ menée sur la période oct.-nov. 2001, auprès de 18.243 ménages. ** 1973-1994 Dhonte, Bhattacharya, Tousef (2000), ***: Bureau du recensement US

Au Maroc, l'accès limité aux terrains en raison du morcellement de la propriété foncière (on estime qu'entre 20 et 30 pour cent des terrains urbains appartiennent à diverses entités publiques, dont l'Etat⁶, les collectivités locales et les *habous*), et les régulations rigides de l'aménagement urbain constituent les principales contraintes à l'offre de terrains urbains aménagés. Ils provoquent un renchérissement du prix des terrains, qui sont un facteur de production majeur.⁷ Nous estimons que les pertes d'efficacité imputables à ces réglementations foncières au Maroc pourraient coûter plus de un pour cent du PIB de ce pays (voir Annexe 3).

3.4 Réduction de la pauvreté

Des prix élevés du logement augmentent le montant des revenus dont les pauvres ont besoin pour payer les services de logement, et par conséquent diminuent les revenus disponibles. Les enquêtes ménages existantes dans les pays de la région MENA (telles que les enquêtes LSMS) indiquent que les segments les plus pauvres de la population dépensent entre 30 et 40 pour cent de leurs revenus pour se loger.⁸ Etant donné le prix élevé des logements relativement aux revenus des ménages (décrits à la Figure 2), ce résultat n'est pas surprenant. Comme étayé par Moser (1996), le logement n'est pas seulement un article majeur de consommation dans les budgets des ménages, mais est aussi un avoir économique important, en particulier pour les groupes à faibles revenus. Ces chiffres impliquent que la réduction des prix du logement se traduirait par une réduction de la pauvreté. La Figure 2 offre une mesure récapitulative de ces effets cumulés. Elle compare l'élasticité de la réduction de la pauvreté des pays avec les coefficients d'accessibilité du logement, définis comme le rapport prix du

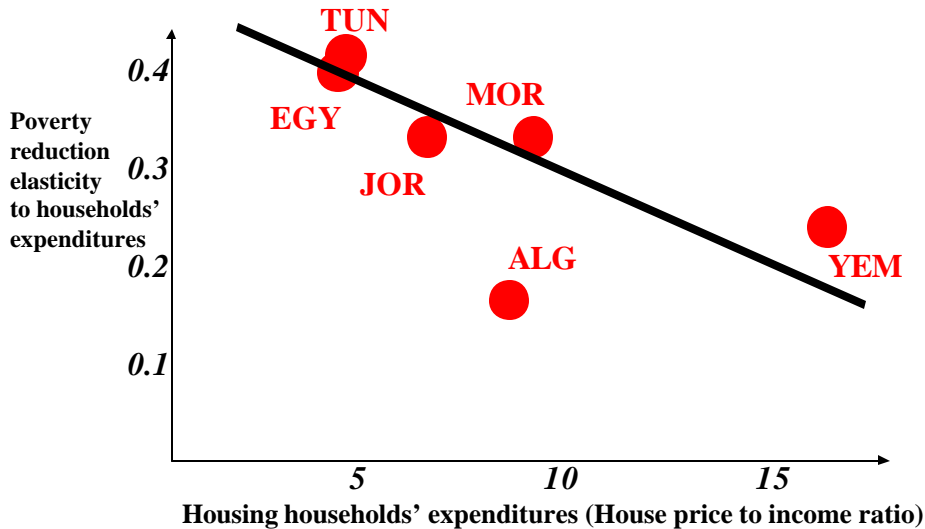
⁶ Des chiffres actualisés sur la propriété foncière ne sont pas encore disponibles. Un système d'information foncière et de la propriété (SIFI) est en cours de développement et devrait être opérationnel dans les années à venir. Selon l'information fournie par les autorités marocaines, environ 15 pour cent de la terre urbaine appartient à l'Etat, mais les chiffres relatifs aux terrains appartenant aux collectivités locales et autres agences publiques et aux Habous ne sont pas connus avec exactitude.

⁷ Parmi les facteurs participant à la cherté des terrains urbains aménagés, on trouve les normes définissant les superficies qui doivent être réservées aux équipements communaux et la largeur des emprises publiques pour le réseau routier, les normes pour la couverture foncière et les coefficients d'occupation des sols, qui réduisent la superficie aménageable à une moyenne de 40 pour cent du site.

⁸ Selon *Voices of the Poor* (2000), cette proportion atteindrait souvent 50 pour cent.

logement/revenus⁹. Au premier abord, il peut sembler assez extrême de postuler une relation aussi forte entre l'accessibilité du logement et l'élasticité de la réduction de la pauvreté. Cependant, considérant le fait que le logement est un avoir économique important pour les pauvres, et qu'il constitue le plus grand poste de consommation, il n'est en fait pas surprenant de trouver une relation aussi nette entre la réduction des prix du logement et la pauvreté.

Figure 2. Accessibilité du logement et qualité de la croissance



Sources : Adams et Page, 2001, et Indicateurs du développement dans le monde

Pour donner un exemple concret, supposons que dans les cinq prochaines années le Maroc puisse, par des mesures adaptées, réduire le coefficient prix du logement/revenus de son niveau actuel à celui de la Tunisie, c'est à dire de 9,2 à 5. Supposons également que cette amélioration du fonctionnement du marché du logement résulte en une hausse de la production, de sorte que comme en Tunisie le niveau de production soit approximativement égal à la demande. Si ces changements se traduisaient par une augmentation de l'élasticité de la pauvreté du Maroc au niveau de la Tunisie, alors sur les cinq prochaines années la baisse du nombre de personnes dans la pauvreté au Maroc serait de 170.000 personnes supplémentaires.¹⁰

De plus, les investissements dans le logement sont en grande partie produits par des travailleurs faiblement qualifiés et à faibles revenus, c'est-à-dire des pauvres. Par conséquent, lorsque la croissance de la demande de logement se traduit par des augmentations de prix du logement plutôt

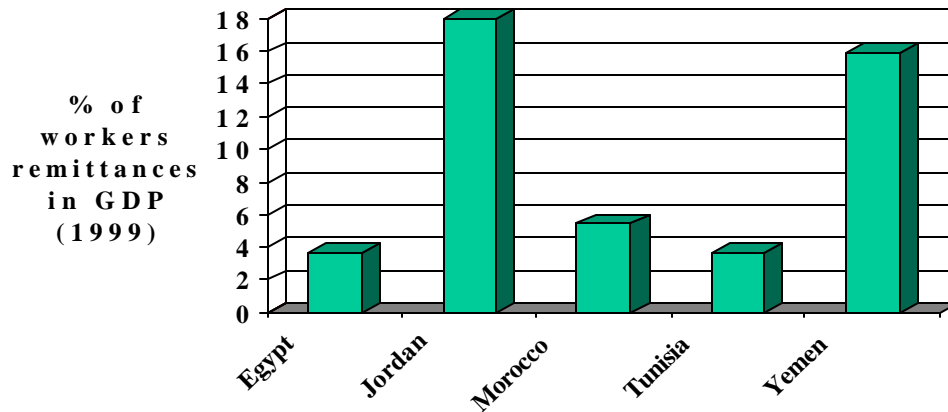
⁹ L'élasticité de la réduction de la pauvreté par rapport à la croissance des revenus est une mesure de l'effet qu'a la croissance sur le nombre de personnes pauvres. Comme le montrent Adams et Page (2001), sur les années 80, la région MENA avait l'une des performances les plus fortes de réduction de la pauvreté au monde, et elle avait également le taux de pauvreté global le plus bas.

¹⁰ Selon Adams et Page, les élasticités de la réduction de la pauvreté par rapport aux revenus au Maroc et en Tunisie sont respectivement de 0,33 et 0,41. Nous supposons que la baisse des prix du logement se traduirait par une augmentation correspondante de l'élasticité de la pauvreté. Nous supposons également que le Maroc maintiendrait une croissance annuelle de 5 pour cent pour les dépenses des ménages au cours des cinq prochaines années, et que l'estimation d'Adams et de Page de l'indice numérique de la pauvreté au Maroc (19 pour cent en 1999) est exact.

que par une hausse de la production, elle a deux effets. Tout d'abord, elle ferme l'accès des pauvres au marché du logement, mais aussi, et peut-être de manière plus importante, elle limite leurs possibilités d'emploi. Lorsque le chômage atteint des niveaux élevés, les possibilités limitées d'emploi pour les travailleurs à faibles qualifications peuvent avoir des effets considérables sur la qualité de la croissance en faveur des pauvres (comme le montre la Figure 2)¹¹. La figure 2 est plus illustrative que définitive. Nous n'avons pas, par exemple, d'estimations de l'élasticité de l'offre dans ces pays, ni des effets que la politique du logement peut avoir sur cette élasticité. De plus, nos mesures de l'accessibilité sont des « avis d'experts », et non des observations empiriques. Enfin, alors que nous avons des estimations directes de l'élasticité de la pauvreté à la croissance pour certains pays, basées sur Adams et Page (2001), pour d'autres pays nous avons eu à déduire des estimations.

Afin d'être en mesure d'apprécier l'impact des prix des logements sur la pauvreté d'une manière plus détaillée, il faut également considérer le rôle que les envois de fonds de l'étranger jouent dans la réduction de la pauvreté dans la Région, et plus particulièrement la part de ces flux qui aboutit au secteur du logement. Adams (1991) a montré que le large volume d'envois de fonds en Egypte a eu un effet positif sur la réduction de la pauvreté. En fait, le volume des envois de fonds en Egypte se trouve à des niveaux similaires à ceux de la Tunisie et du Maroc, et en Jordanie et au Yémen ils sont beaucoup plus élevés qu'en Egypte (figure 3). Non seulement une grande partie des envois de fonds est allée aux pauvres, mais les pauvres ont fréquemment utilisé ces fonds pour financer des investissements dans le logement (op. cit.).

Figure 3. Envois de fonds de l'étranger en pourcentage du PIB



Source : Indicateurs du développement dans le monde

¹¹ Les élasticités sont calculées en utilisant les chiffres des indices numériques de la pauvreté et des dépenses des ménages de la Banque mondiale - Richard Adams et John Page, *Holding the Line: Poverty Reduction in the Middle East and North Africa, 1970-2000*; pour la Jordanie, le Maroc et la Tunisie, l'élasticité se fonde sur la population totale alors que pour l'Egypte, l'élasticité se fonde sur les chiffres de la population urbaine ; pour le Yémen et l'Algérie, nous avons utilisé l'INB par habitant (méthode Atlas, \$EU courants) en tant que représentant des dépenses des ménages.

Les différentes estimations présentées dans les paragraphes précédents doivent être prises comme indicatives. Cependant, de façon cumulée, elles sont révélatrices de distorsions dans les politiques sectorielles ayant des effets adverses considérables sur le fonctionnement de l'économie. Des recherches menées sur d'autres pays (Malpezzi et Mayo, 1997) indiquent par ailleurs que les politiques du logement peuvent avoir des effets macro-économiques d'une ampleur comparable à celle que nous identifions ici.

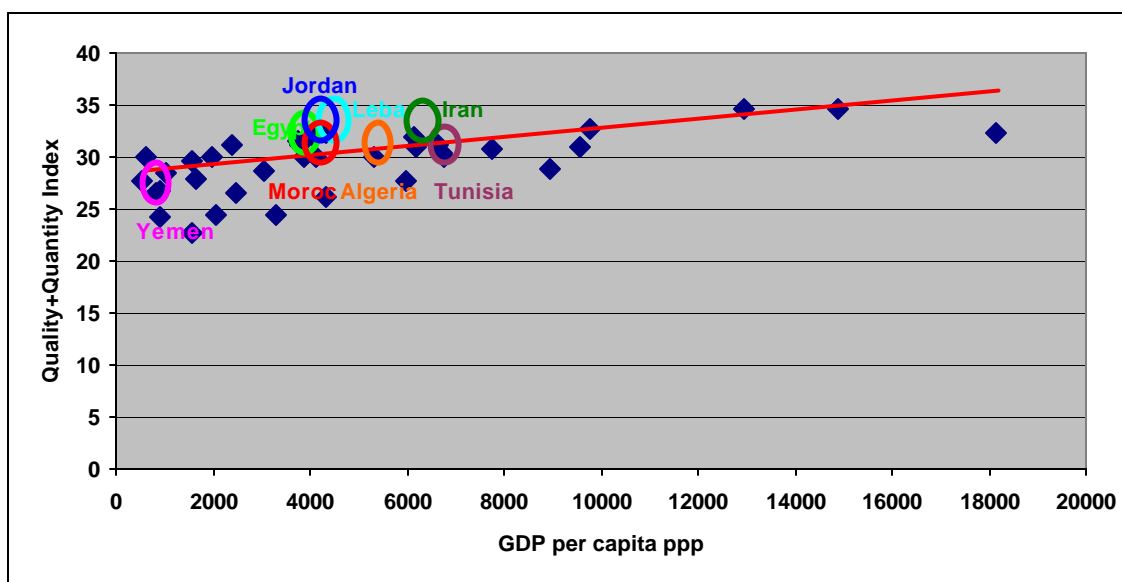
Ces résultats suggèrent une dynamique dans laquelle les distorsions du marché du logement ont des effets adverses sur la macro-économie, qui à son tour a des effets adverses supplémentaires sur le secteur du logement. Cumulativement, ce cercle vicieux peut avoir des effets relativement importants sur les conditions de vie et la croissance. De plus, les pauvres sont les groupes les plus affectés par ces impacts négatifs. Comme nous le décrivons à l'Annexe 2, une mesure composite de l'efficacité de la politique du logement semble être un bon prédicteur du rapport entre le prix des logements et les revenus.

Section 4 Le Problème de l'Accessibilité

4.1. Le problème de l'accessibilité

Les analyses du secteur du logement indiquent que dans la plupart des pays de la région MENA, c'est l'accessibilité du logement plutôt que la disponibilité du parc qui est le problème central. Lorsque le parc de logements existant est évalué en termes d'espace par habitant (comme indicateur de la *quantité* de la production de logement) et de raccordements aux réseaux de service (comme indicateur de la *qualité* de la production de logement), dans aucun des pays examinés la pénurie globale de logement ne semble être un problème majeur. La figure 4 représente un indicateur composite, égal au produit de la surface moyenne par habitant par le pourcentage du parc ayant accès à l'eau et à l'assainissement,¹² et compare cette mesure composite avec le revenu par habitant pour l'année disponible la plus récente.¹³ La ligne solide représente la ligne de tendance pour un échantillon de 35 pays.¹⁴ Comme l'indique la figure, le parc du logement dans la Région est relativement fort. L'indicateur composite laisse entendre que le parc de logement de la Région est similaire ou meilleur que ce qu'on pourrait attendre pour des pays à leurs niveaux respectifs de développement.

Figure 4. Conditions du parc du logement (plancher et services) dans la Région MENA et comparateurs



Source : Indicateurs de l'habitat NU, BM 1993, OMS 2000, et WDI 2002

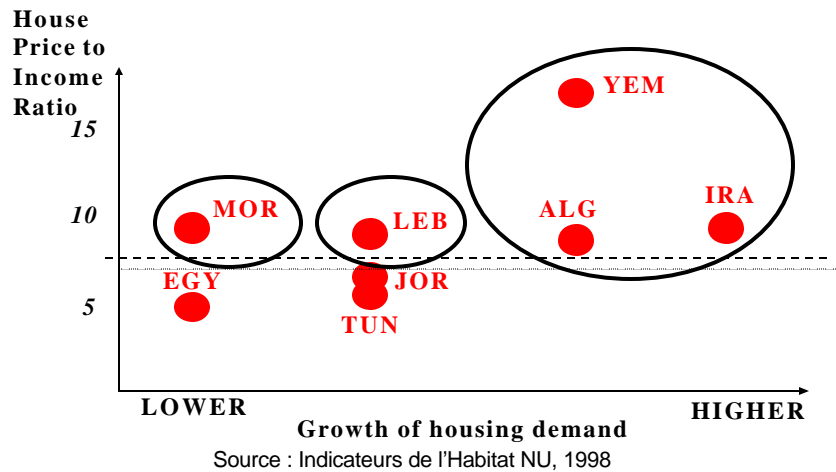
¹² Voir l'Annexe 2 sur l'offre de logement pour une présentation plus détaillée de ceci et d'autres mesures de l'offre du logement.

¹³ Le rapport plancher-habitant a été pris comme indicateur de la quantité de logement. Les données comparables les plus récentes proviennent des Indicateurs de l'Habitat NU-BM de 1993. En ce qui concerne la qualité du parc de logement, la disponibilité des services, c'est-à-dire l'eau et l'assainissement, a été considérée comme un indicateur, et les données de l'OMS de 2000 ont été utilisées. Ensuite un indice composite : $((0.4 * \text{rapport plancher-habitant} + 0.6 * \text{disponibilité de service}) / 2)$ a été établi pour mesurer la qualité et la quantité du parc du logement.

¹⁴ Pays compris dans l'analyse : Algérie, Egypte, Iran, Jordanie, Liban, Maroc, Tunisie, Yémen, Turquie, Equateur, Colombie, Jamaïque, Tanzanie, Malawi, Bangladesh, Madagascar, Nigéria, Inde, Kenya, Chine, Pakistan, Ghana, Indonésie, Zimbabwe, Sénégal, Philippines, Côte d'Ivoire, Thaïlande, Chili, Mexique, Afrique du Sud, Venezuela, Brésil.

D'autre part, lorsque l'accessibilité est examinée au moyen du ratio prix des logements/revenus, nous voyons que dans plusieurs des pays de l'échantillon, le prix du logement est extrêmement élevé et que les niveaux d'accessibilité sont faibles (Figure 5). Seuls trois (Egypte, Tunisie et Jordanie) des huit pays de l'échantillon ont des logements relativement abordables.

Figure 5. Accessibilité et demande de logement



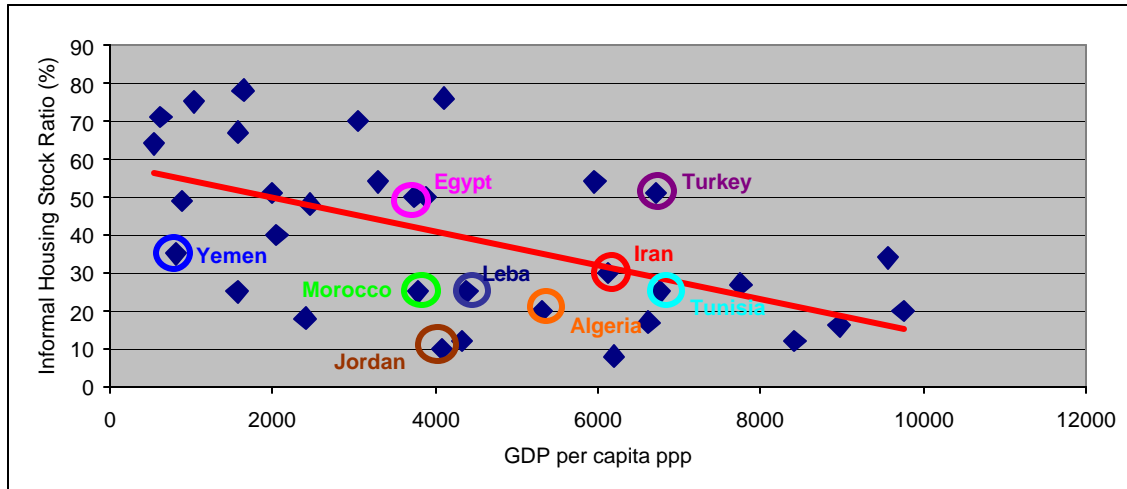
Par conséquent, le problème de l'accessibilité ne semble pas être dû à la rareté dans son ensemble, mais il est plus probable que la rareté existe pour certains segments du marché du logement (par exemple, les logements sociaux). Une analyse plus détaillée des informations qualitatives recueillies pour l'étude confirme qu'il existe un excès d'offre pour les groupes de revenus supérieurs et moyens-supérieurs, et une insuffisance de l'offre pour les segments de revenus plus faibles dans plusieurs des pays de l'échantillon, en particulier en Iran, en Egypte, au Maroc, au Liban, en Tunisie et en Algérie. Cette situation est essentiellement la conséquence de politiques du logement et foncières qui entravent le fonctionnement des marchés du logement. Lorsque ces contraintes se combinent aux demandes démographiques inexorables de logement auxquelles ces pays font face, le résultat essentiel est l'augmentation du prix des logements plutôt que la hausse de la production. A cause des contraintes sur l'offre, certains pays comme le Maroc sont confrontés à des prix plus élevés que d'autres pays qui subissent une pression plus forte de la demande, comme la Jordanie et la Tunisie (Figure 5). Afin de mettre en perspective les données illustrées par la Figure 5, il convient de mentionner que dans un pays typique de l'OCDE, le coefficient prix/revenus est similaire ou plus faible que celui observé en Tunisie et en Egypte, même dans des circonstances où ces pays ont été confrontés à des pressions démographiques de court terme. Il semble donc que le prix, plutôt que la quantité, constitue le problème le plus important dans le fonctionnement du marché de l'habitat des pays de la région.

4.2. La demande de logements sociaux est laissée au secteur informel

La croissance du secteur informel du logement constitue une autre conséquence du problème de l'accessibilité. Nos indicateurs comparatifs, représentés à la Figure 6, indiquent que les logements informels demeurent un problème dans certains pays, ce qui traduit le fait que la demande croissante de logement n'est pas satisfaite par l'offre formelle. A l'exception de l'Egypte, aucun pays de la Région n'est au-dessus de la ligne de tendance lorsqu'on le compare à d'autres pays en développement. Cependant, ces chiffres demeurent élevés, et des signes clairs montrent que le logement informel est en progression au Maroc, en Algérie et en Iran. Bien que ces chiffres soient

à considérer avec précaution en raison du fait que les définitions ne sont pas homogènes entre les différents pays, cette mesure d'exclusion des services formels de logement semble être un sujet de préoccupation dans plusieurs pays de notre échantillon, ainsi qu'une préoccupation croissante dans les pays tels que l'Algérie et le Maroc.¹⁵

Figure 6. Habitat informel dans les pays de la région MENA et les comparateurs



Source : Indicateurs de l'habitat NU, BM (1993) ; divers rapports (1997 et 2002/03)

A ce point de l'exposé, il est important d'établir une distinction entre logement informel et quartiers insalubres¹⁶. Par exemple, la Tunisie a presque résolu son problème de quartiers insalubres à l'aide de programmes constants de rénovation sur les trois dernières décennies, même si le parc d'habitat informel constitue une part considérable (d'environ 25 pour cent) du parc de logements urbains. Il faut également indiquer que l'habitat informel dans le contexte de MENA, pourrait représenter une solution à la demande de logements par les groupes à revenus plus faibles plutôt qu'un problème, pour autant que l'accès aux services sociaux et aux services d'infrastructure soit assuré aux habitants de ces logements.

¹⁵ Une meilleure mesure des résultats en ce qui concerne les squatters et l'informalité est constituée par des données chronologiques sur un pays particulier, plutôt qu'entre pays.

¹⁶ Le logement *informel* (illégal) se définit comme étant le parc de logements qui n'est pas conforme aux réglementations en place. Il comprend les terrains occupés illégalement (squatters) ainsi que les maisons construites en dehors des zones aménagées (même si la possession de la terre est légale), et/ou les unités de logement construites en dehors des réglementations de la construction. Les *quartiers insalubres* d'autre part se rapportent à la détérioration des conditions de vie en termes de dimensions tant sociales que matérielles.

Encadré 2: La réussite de la rénovation des quartiers insalubres en Tunisie

Après avoir suivi une politique de démolition des quartiers insalubres et de réinstallation des habitants dans les zones rurales, la Tunisie a pris conscience de la réalité urbaine des quartiers insalubres à la fin des années 70. Après avoir adopté quelques programmes fondés par l'étranger, le Gouvernement a créé l'Agence de Rénovation et Réhabilitation urbaine en 1981, qui a donné un nouvel élan à la rénovation des quartiers insalubres. Le Gouvernement tunisien a créé un cadre institutionnel pour encourager des partenariats entre l'agence de rénovation urbaine, les municipalités, les prestataires des services et les promoteurs privés, permettant à la Tunisie de réduire de manière spectaculaire le nombre de ménages vivant dans des quartiers insalubres. La réussite du Gouvernement tunisien est illustrée par le petit nombre de bidonvilles résiduels (24.000 unités en suspens, que le Gouvernement compte éliminer complètement d'ici 2006).

L'engagement à la rénovation des quartiers insalubres a été constamment réaffirmé par le Gouvernement dans les Plans quinquennaux successifs de développement économique et social. Cet engagement national a été soutenu par les municipalités tunisiennes dans leurs Plans d'investissement municipal et pris en compte dans leurs budgets municipaux annuels. Entre 1984 et 1994, le parc de logements a augmenté de 500.000 unités, accompagné d'une amélioration marquée des conditions de logement ainsi que d'un taux de raccordement excellent aux infrastructures de base. Ces améliorations ont eu un impact particulièrement favorable sur les femmes et ont facilité l'accroissement de leur participation au marché du travail et de leur productivité.

Source : Cities Alliance, Rapport annuel 2003.

Section 5

Performances du marché du logement

5.1 Facteurs de l'offre

5.1.1 Propriété publique des terrains et réglementations et de l'aménagement foncier

Le processus d'aménagement foncier est par définition risqué, et le secteur public est rarement bien placé pour faire face aux risques qui y sont liés. L'importance du contrôle public et de la propriété publique des terrains empêche généralement l'offre de terrains d'être réactive à la demande, créant des densités foncières qui ne sont pas cohérentes avec le coût des terrains et transmettant des subventions non transparentes, souvent involontairement, aux ménages à revenus moyens et supérieurs plutôt qu'aux pauvres.

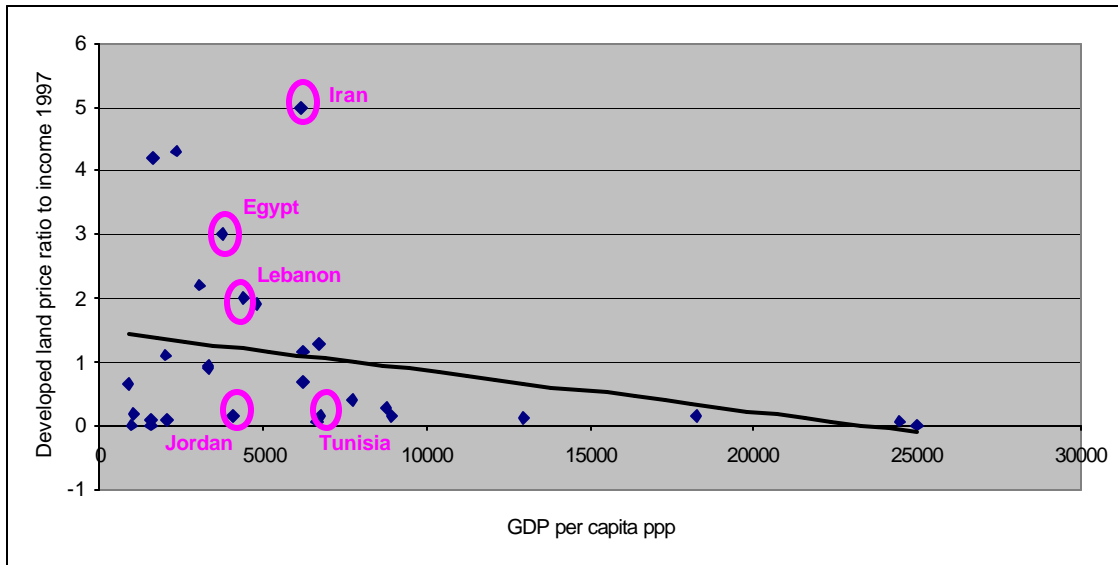
Le Tableau 3 indique que la propriété foncière publique représente une part considérable des terrains urbains, plus de 20 pour cent, dans quatre des pays de notre échantillon : Iran, Algérie, Maroc et Egypte. Les trois premiers de ces pays suivent ce que nous appelons un « environnement réglementaire rigide » pour l'utilisation des sols. Sans surprise, la Figure 7 laisse entendre que deux de ces pays, l'Egypte et l'Iran, ont des coûts d'aménagement foncier très élevés. Nous ne disposons malheureusement pas de données comparables pour l'Algérie et le Maroc, mais des analyses récentes suggèrent que des conclusions similaires sont applicables à ces deux pays, avec des coûts d'aménagement foncier plus élevés pour l'Algérie.

Tableau 3. Propriété publique de la terre et contrôle réglementaires

	Rigide	En train d'être assoupli	Flexible
Propriété publique élevée (plus de 30%)	IRAN ALGERIE		
Propriété publique importante (entre 20 et 30 %)	MAROC	EGYPTE	
Propriété publique plus faible (jusqu'à 20 %)		TUNISIE JORDANIE	LIBAN

Source : Questionnaires -pays (2002/03) et rapports de projets

Figure 7. Coefficient prix du terrain aménagé/revenus¹⁷



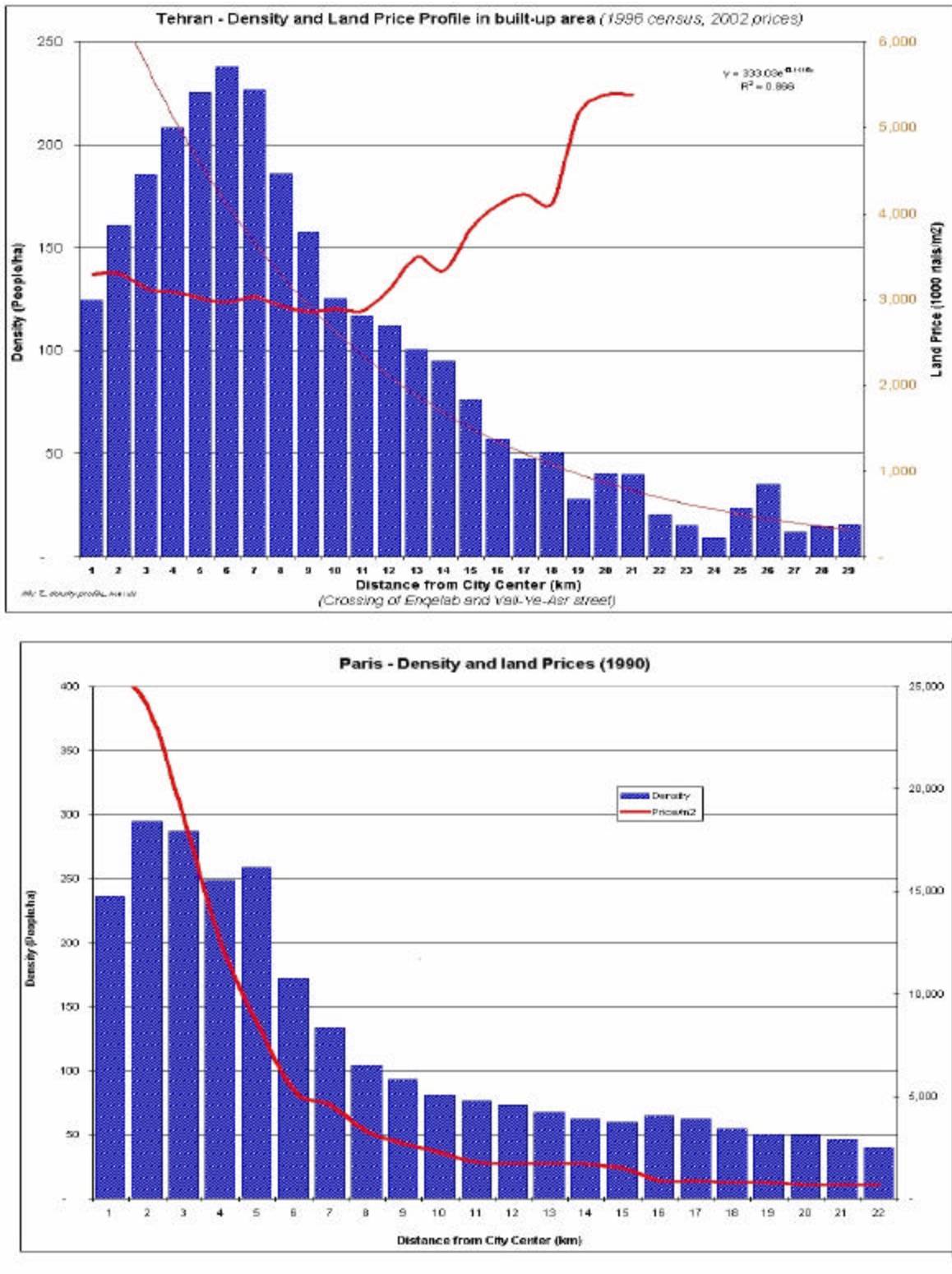
Source : Indicateurs urbains NU (1998); WDI (2002)

En plus d'affecter le coût de l'habitat, les réglementations de l'utilisation des sols peuvent également affecter l'efficacité spatiale avec laquelle l'immobilier est utilisé. La Figure 8 par exemple, montre qu'alors que la structure du bâti de Téhéran suit celle de la majorité des villes dans le monde—plus dense vers le centre ville et moins dense lorsque l'on s'éloigne du centre—le gradient de prix des terrains va exactement en sens inverse, c'est-à-dire que les prix du terrain augmentent lorsqu'on s'éloigne du centre ville. Le schéma de prix dans cette ville, contrairement à celui à Paris qui est également représenté dans la figure—ou de pratiquement toute autre ville—, suggère un marché foncier extrêmement faussé, qui conduira à des usages de la terre et à un développement spatial inefficaces.

En conclusion, la gestion foncière, incluant les réglementations relatives à l'aménagement foncier et la propriété des terrains, est l'un des problèmes les plus importants que les pays de la région MENA doivent résoudre. Ce problème est le plus aigu en Algérie, en Iran et en Egypte. Dans les deux premiers pays, les réglementations rigides et l'importance de la propriété publiques des terrains sont les questions urgentes à résoudre. Bien que la propriété publique soit un problème moins important au Maroc, il est nécessaire de réviser les réglementations de l'aménagement foncier, au vu de la demande croissante et des faibles niveaux d'accessibilité. En Egypte d'autre part, bien que les réglementations de l'aménagement soient un problème moins grave, le secteur public devrait se retirer de la propriété des terrains urbains.

¹⁷ Le coefficient prix du terrain aménagé/revenus est défini comme étant le coefficient entre le prix médian d'un mètre carré de terrain aménagé (c'est-à-dire avec routes, raccordements à l'eau, l'assainissement et l'électricité) et les revenus médians du ménage par mois.

Figure 8. Comparaison de la densité du bâti et des gradients de prix des terrains à Téhéran et à Paris



Source : Bertaud, A (2003)

5.1.2 Production et propriété du logement

Outre les rôles publics dans l'aménagement foncier, de nombreux pays du monde en développement, et en particulier ceux qui s'appuyaient sur le modèle soviétique, s'appuyaient également sur la **production publique de logement**. Ce système d'offre est encore moins efficace que ne l'est le processus d'aménagement des terrains par le secteur public. Il semble qu'aujourd'hui, seule l'Algérie suive directement cette approche. Il faut noter que cette approche a été abandonnée partout dans l'ancienne Union soviétique et les pays en transition de l'Europe de l'Est. Au contraire, en Tunisie, en Jordanie, au Liban et au Yémen, environ 95 pour cent de la construction de logements est assurée par le secteur privé.

De même, en dehors de l'Égypte et de l'Algérie, la **propriété publique** du parc de logements semble se situer à des niveaux relativement modestes, plus faibles par exemple que dans la plupart des pays européens. Toutefois, il existe une distinction importante entre ces structures de propriété dans les pays de notre échantillon et ceux de l'Europe. Dans ces derniers, des allocations au logement sont généralement fournies aux résidents pauvres des logements sociaux de sorte que les loyers puissent couvrir les frais d'entretien et des services. Cette forme d'assistance n'est pas disponible partout dans les pays de la région MENA, avec pour résultat le fait que la propriété publique des logements locatifs est souvent synonyme de loyers très faibles, et en conséquence, d'une maintenance insuffisante et d'une dépréciation plus rapide. En résumé, la propriété publique de logements dans ces pays se traduira beaucoup plus probablement par des logements dépréciés.

La justification de la propriété publique du logement est souvent de fournir des logements locatifs abordables aux segments pauvres de la population. L'idée implicite est que les loyers dans le secteur privé sont naturellement trop élevés pour les ménages les plus pauvres, de sorte que sans cette option, ils ne pourraient pas être logés décemment. Une autre forme populaire d'intervention dans le marché locatif est le contrôle des loyers. Alors que la plupart des pays sont sortis des versions les plus dures du contrôle des loyers (par exemple le maintien des loyers à un niveau nominal fixe pour les unités existantes), le contrôle des loyers de «deuxième génération» est encore très populaire. Sous ce système, les loyers sont établis librement au début de la période de location, mais ne peuvent pas être augmentés au-delà d'un indice (contrôle des loyers), ou avant qu'un certain temps ne se soit écoulé, ou avant que les unités aient subi des travaux importants de maintenance ou de rénovation. Des contrôles des loyers de ce type existent dans six des huit pays de notre échantillon (voir détails à l'Annexe 2).

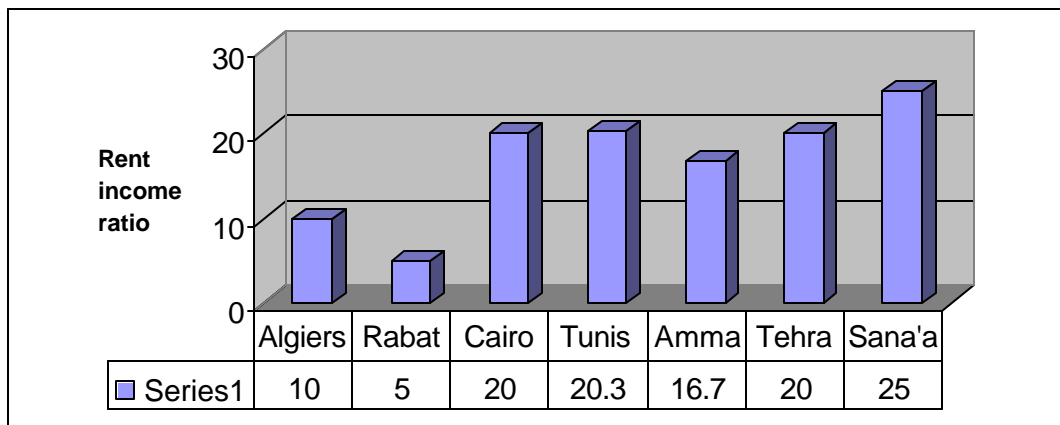
L'expérience internationale montre que le contrôle des loyers, combiné à un cadre juridique trop favorable aux locataires par rapport aux propriétaires, peut aboutir au rétrécissement, voire à la mort du secteur locatif privé, se traduisant par l'exclusion de la location (formelle) comme option pour les segments les plus pauvres de la population, au lieu de les aider à trouver un logement décent. En fait, les contrôles locatifs fonctionnent comme un couteau à double tranchant : ils diminuent les coûts pour les locataires en place, mais réduisent également la valeur du logement locatif en tant qu'investissement. Par conséquent, les investisseurs se tournent vers d'autres produits, et le nombre des unités locatives diminue. Les unités existantes souffrent d'un manque d'entretien, car les propriétaires n'ont pas d'incitation à investir dans leur propriété. Enfin, en raison des difficultés à expulser les mauvais locataires ou à récupérer leurs logements, les propriétaires finissent par garder leurs logements vides plutôt que de les louer.

Quelques pays de notre échantillon souffrent de ces problèmes, au moins dans une certaine mesure. Au Maroc, où le contrôle des loyers est en vigueur, le ratio loyer/revenus est relativement faible,

par exemple 5 pour cent à Rabat. Les investisseurs institutionnels (compagnies d'assurances, fonds de pension) se sont totalement désengagés du marché de la location, dont le gros (73%) se compose de maisons marocaines modernes auto-construites, le propriétaire en louant une chambre ou un étage sans contrat écrit officiel. D'autres propriétaires hésitent à louer leur logement, ce qui se traduit par un taux élevé de logements vides (selon l'enquête sur le logement menée en 2000, 500.000 unités urbaines étaient vacantes). En Egypte, le contrôle des loyers a récemment été annulé pour les nouveaux baux, mais s'applique toujours à l'ancien parc. Le ratio loyer/revenus pour le Caire était faible par rapport aux normes internationales, à 6 pour cent en 1993, mais il était estimé à 20 pour cent en 1999 pour les nouveaux baux. Selon les estimations de 1996, environ 1,8 million de logements en Egypte sont vacants (de 800.000 à 1 million d'unités rien que pour le Caire). Ces unités sont soit louées pour un montant nominal, soit elles ne sont pas physiquement occupées par le locataire, qui les garde pour ses enfants, soit elles sont tenues à l'écart du marché par les propriétaires qui craignent le contrôle des loyers en place et les unités ne peuvent pas être vendues en raison des prix élevés. Le taux de logements vacants au Caire est de 14,5 pour cent (indicateurs 1993 et Rapport sur la terre et l'habitat 2003), chiffre très élevé selon les normes internationales. Actuellement, la loi d'exemption de loyer est appliquée au Liban aux baux signés avant 1992.¹⁸ Il faut souligner que le taux de logements vacants à 17 pour cent est élevé par rapport aux normes internationales.¹⁹

Les profils des ratios loyers/revenus montrés à la Figure 9 dénotent cette complexité des interventions dans le marché locatif. Les loyers très bas à Rabat sont le reflet du contrôle des loyers en vigueur au Maroc. Il faut également remarquer que dans les pays où la majorité du parc de logements appartient au secteur privé, tels que la Tunisie et la Jordanie, les ratios loyers/revenus ne sont pas très élevés par rapport aux normes internationales.

Figure 9. Ratios loyers/revenus



Source : Indicateurs urbains 1993 et 1998 NU ; Diamond et Jordan (2000) ; études économiques et sectorielles Iran (2002)

¹⁸ Voir Annexe 4 : La loi d'exemption serait en vigueur jusqu'à juin 2003, mais sa prorogation est en considération.

¹⁹ Il faut garder à l'esprit que le contrôle des loyers n'est que l'une des causes des taux élevés de logements vacants, avec les maisons vides des expatriés, les unités non vendues et les unités qui ne sont pas utilisées à cause des dommages de guerre.

5.1.3. Droits de propriété et titres de propriété

Outre l'établissement de réglementations adéquates d'aménagement foncier, l'établissement d'un système clair de titres de propriété et de droits de propriété fait partie intégrante des systèmes d'aménagement foncier. Les systèmes pesants de titres de propriété et l'imprécision des droits de propriété mènent au dysfonctionnement des marchés fonciers et empêchent l'intervention du secteur privé dans l'aménagement foncier et son financement. L'absence d'un système approprié de titres de propriété constitue également une contrainte au développement de systèmes de financement du logement. La majorité des terrains urbains au Yémen ne sont pas enregistrés. Cette situation semble décourager l'aménagement à grande échelle de terrains destinés à des logements. Dans le même ordre d'idées, le système d'enregistrement foncier est sous-développé en Algérie et contribue à l'inefficacité et l'insuffisance de l'aménagement foncier.

Des systèmes insuffisants de titres de propriété et l'existence d'accords informels entre le vendeur et l'acheteur sont des caractéristiques communes de plusieurs pays de la Région MENA. Dans certains pays comme la Jordanie, le système des titres de propriété est bien développé, mais des procédures lentes et complexes constituent un problème majeur (PADCO 1999). Le rapport indique également que certaines personnes préfèrent ne pas enregistrer ou actualiser leurs documents fonciers pour éviter les impôts et les longues procédures (op. cit.). Au Maroc, la multiplicité des revendications de propriété (et des statuts), les gels sur les ventes de terrains, les obstacles à l'enregistrement et les réglementations différentes sur les titres de propriété et l'enregistrement appliquées dans les parties septentrionale et méridionale du pays aboutissent à des marchés fonciers insuffisamment développés et à la spéculation sur les rares propriétés dont les droits sont clairement établis²⁰.

²⁰ Source : Questionnaire envoyé par la Banque aux autorités marocaines.

Encadré 1 : Droits de propriété en Egypte

La location de terre *Hekr* est stipulée dans le code civil. Elle permet de louer la terre pour une période maximum de 60 ans. Une fois le contrat enregistré, le locataire est immédiatement propriétaire de toutes les améliorations qu'il/elle a introduites sur le terrain (constructions, plantations, etc.). La redevance emphytéotique, payable annuellement, ne devrait pas être inférieure au loyer de locaux équivalents. Bien que ce système soit rarement utilisé dans les zones urbaines, il donne aux squatters des droits considérables. Dans certaines zones d'établissement humain en milieu urbain à Ismalia, Alexandrie et Aswan, les loyers nominaux *hekr* sont utilisés. Ils donnent une base sur papier pour le lancement d'un registre foncier là où il n'existe pas d'autre preuve d'occupation.

Impôt foncier : Dans des zones établies de squat, par l'intermédiaire de ses bureaux du fisc dans les unités administratives locales (*idarat el iradat*), le Ministère des Finances identifie et enregistre les bâtiments et impose au propriétaire *de facto* un impôt foncier annuel (*aawayid*) indépendamment du statut des revendications sur la terre. Le taux d'imposition sur les résidences est généralement peu élevé et il est calculé sur les recettes locatives théoriques que ces unités devraient rapporter. Tous les dix ans les propriétés d'un district fiscal particulier sont évaluées au moyen d'enquêtes de terrain propriété par propriété, desquelles sont produites des descriptions détaillées de la propriété, qui sont ensuite introduites dans les rôles de perception. L'existence de cette description et le paiement des impôts apparentés sont une condition préalable à la demande de droits de propriété et à l'obtention d'un raccordement régulé à l'électricité. Ce système aide non seulement la gestion urbaine, mais il donne aux squatters une légitimité importante. Il sert également de base de documentation pour les transferts de propriété, une caractéristique à laquelle le marché applique une prime.

Source : Résumé de Sims 2002, *Land Rights and Innovation*

5.2 Facteurs ayant une incidence sur la demande

5.2.1 Financement du logement

Dans les pays de la Région MENA, les systèmes de financement du logement ont récemment été introduits. La Jordanie et la Tunisie ont été les pionniers, des systèmes de financement du logement ayant commencé à être formés au début des années 80, suivis par le Maroc où les systèmes hypothécaires à long terme ont été introduits au milieu des années 80. Toutefois, ces systèmes sont encore à un stade préliminaire en Algérie, en Iran et en Egypte et n'ont pas été développés au Yémen. La Figure 10 offre une perspective du volume du financement du logement. Le Tableau 4 donne une perspective similaire avec la présentation d'un classement des pays en fonction du développement du secteur du financement du logement.

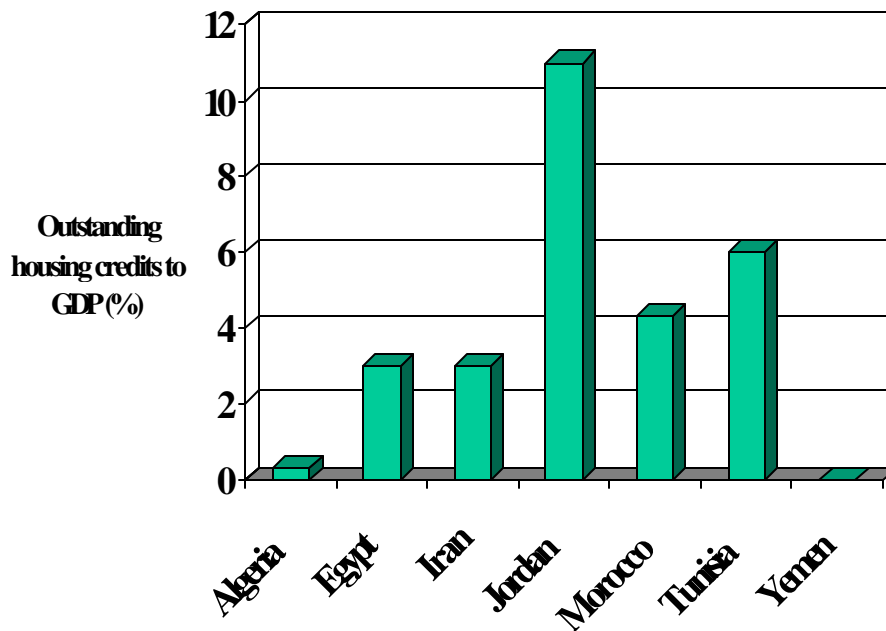
En raison de la nature de long terme des investissements dans le logement, son achat requiert nécessairement soit un financement, auquel ont largement recours les pays de l'OCDE, soit des subventions. Dans un seul des pays de la Région, la Jordanie, le financement du logement s'est largement développé, au-delà de 10 pour cent du PIB. Ce chiffre n'est toutefois pas particulièrement élevé, même pour une économie émergente.²¹ En Tunisie, en Jordanie, au Liban et au Maroc, les systèmes de financement du logement se sont développés au-delà du stade initial, mais sont encore relativement petits. Dans tous ces pays, Jordanie comprise, les systèmes de financement du logement

²¹ Dans les pays de l'OCDE, le stock de l'encours du financement du logement est généralement égal à 50 pour cent ou plus du PIB, allant à plus de 75 pour cent aux USA et à plus de 100 pour cent au Royaume-Uni. En Thaïlande et en Malaisie par exemple, ce ratio est de 16 et 22 respectivement.

favorisent les groupes de revenus élevés et intermédiaires. Les groupes à revenus inférieurs n'ont généralement pas accès au financement hypothécaire, à cause de leur faible participation au système formel de financement, de la nature informelle ou de l'irrégularité des flux de revenus, et du manque de garanties.

Les réformes du financement du logement se sont généralement accompagnées de réformes plus générales du secteur financier. Il est donc naturel de s'attendre à ce que les réformes dans ce domaine continuent dans le futur, du fait des changements apportés aux marchés de capitaux ou à l'environnement du secteur bancaire. Il faut mentionner toutefois que pour avoir une incidence positive sur l'accès au logement par les ménages à faibles revenus, les réformes du financement du logement doivent s'accompagner de réformes fondamentales dans le marché primaire, des types mentionnés ci-dessus. Dans les marchés du logement avec une offre peu élastique, un système de financement du logement basé sur le marché aura tendance à alimenter les distorsions existantes en stimulant la demande, ce qui se traduira par des prix du logement plus élevés. C'est pourquoi dans des pays comme l'Algérie ou le Yémen, qui ont des marchés financiers beaucoup moins développés et des prix des logements très élevés, l'accent sur les préoccupations de base relatives au fonctionnement du marché primaire doit être mis en parallèle au développement du financement du logement.

Figure 10. Volume du financement du logement en pourcentage du PIB



Sources : Li (2001); Erbas et Nothaft (2002).

Tableau 4. Etat du financement du logement des pays MENA

	Non développé	Petit et dominé par le secteur public	Petit avec potentiel important	Relativement développé mais encore dominé par le secteur public
Algérie				
Maroc				
Tunisie				
Jordanie				
Egypte				
Liban				
Iran				
Yémen				

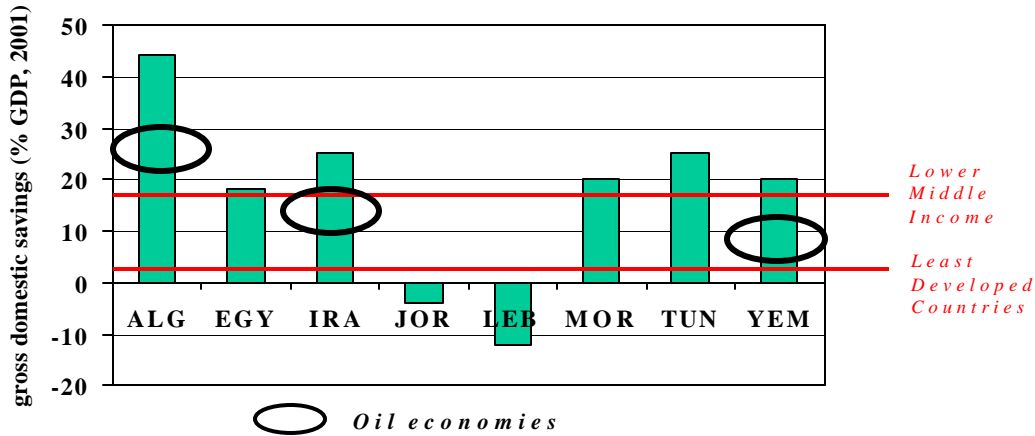
Source : Rapports de consultant 2002/03, rapports d'évaluation, rapports d'achèvement de projets et aide-mémoire.

Si une certaine prudence est de mise dans la séquence des réformes du financement du logement dans l'agenda global de réforme des politiques du logement, il faut également réaliser que ces réformes peuvent avoir des effets favorables qui vont bien au-delà des marchés du logement. Tout d'abord, les instruments de financement du logement tels que l'épargne contractuelle pour le logement (épargne logement) peuvent stimuler l'épargne,²² principalement en aidant à canaliser l'épargne informelle dans le système formel. Ensuite, l'épargne logement peut aider à combler l'écart entre ménages à revenus faibles, irréguliers ou informels et les banques, en incitant les ménages à utiliser les services financiers formels et en fournissant aux banques un instrument de filtrage dont elles ne disposent souvent pas en dehors de la population des fonctionnaires et des employés du secteur privé formel.

Un regard à la Figure 11 montre que sur données en coupe, les taux d'épargne agrégés sont plus élevés dans les pays de notre échantillon où le système de financement du logement est le moins développé. Toutefois, dans les pays producteurs de pétrole, d'autres facteurs peuvent jouer un rôle. Par exemple, bien que les marchés hypothécaires ne sont pas très développés en Iran et en Algérie, l'épargne agrégée est élevée.

²² L'effet théorique des contraintes de l'emprunt sur le niveau global de l'épargne n'est pas théoriquement clair et est une question empirique. Par exemple, Japelli et Pagano (1994) soutiennent que le resserrement des contraintes de l'emprunt dans le marché hypothécaire encourage l'épargne. Li (2001) soutient que la combinaison de prix très élevés des logements et d'une offre insuffisamment développée de crédit hypothécaire pourrait décourager les jeunes ménages d'épargner pour accumuler l'acompte requis pour l'achat d'un logement.

Figure 11. L'épargne dans les pays MENA et comparateurs



Source : WDI (2002)

5.2.2 Subventions au logement

Deux formes prévalentes de subventions rencontrées dans les pays de la région MENA sont les subventions financières et les subventions foncières. Du fait que l'information et les données sur les exemptions fiscales et les subventions des services publics sont limitées, elles n'ont pas été incluses dans la présente analyse²³.

Subventions financières. Les subventions de taux d'intérêt sont une caractéristique majeure des politiques de financement du logement de tous les pays de la région MENA.²⁴ D'autres types de subvention sont constitués par des avantages fiscaux (par exemple, la déductibilité des intérêts d'emprunt du revenu imposable au Maroc, les exonérations fiscales sur l'épargne pour le financement du logement en Tunisie). Bien que les subventions soient un moyen de mobiliser l'épargne privée par les groupes à plus faibles revenus en particulier, le problème souvent rencontré en pratique est la difficulté à atteindre les groupes cibles. Dans de nombreux cas, les subventions telles que la déduction fiscale des intérêts hypothécaires sont régressives, car elles favorisent essentiellement les groupes à revenus élevés, comme c'est le cas au Maroc et en Algérie. L'expérience internationale montre que ce type de subvention n'encourage pas l'épargne, et se traduit généralement par une intermédiation financière moins efficace ainsi que par une moindre offre de crédit hypothécaire.

Subventions foncières. Les subventions implicites sous forme d'accès à des terrains public à des

²³ Au Maroc et en Egypte par exemple, les exemptions fiscales sur les matériaux de construction sont appliquées pour appuyer la construction et réduire le coût de la production, mais nous ne disposons pas de données quantitatives pour une discussion plus poussée.

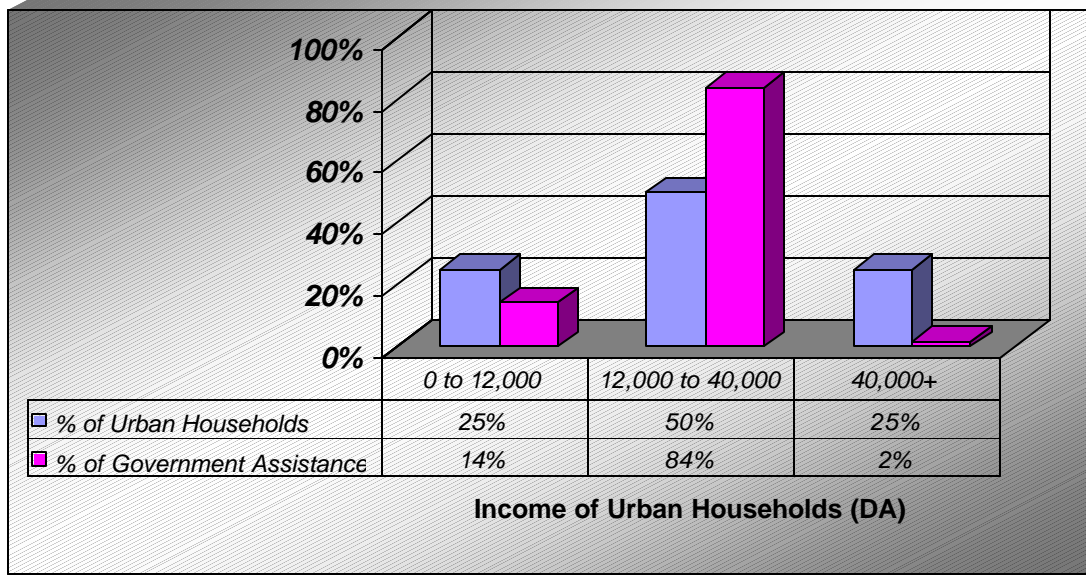
²⁴ Le système des subventions au taux d'intérêt au Maroc a été supprimé pour les nouvelles unités en 2004 et il sera éliminé progressivement avec l'achèvement des prêts subventionnés.

prix inférieurs au prix de marché, en direction des promoteurs publics, des ménages ou des coopératives sont communs au Maroc, en Iran et en Algérie (où les Etats ont de vastes terrains), et dans une moindre mesure en Jordanie, en Tunisie et au Yémen. Comme les subventions de taux d'intérêt, les subventions foncières sont souvent non transparentes et régressives. De plus, l'accès privilégié aux ressources publiques par les organismes publics de financement et d'aménagement des terrains) crée une concurrence déloyale et empêche les acteurs du secteur privé de se joindre aux activités de financement du logement et de production de logements.

Au Maroc, les parcelles produites par les promoteurs publics (qui contrôlaient 60 pour cent de l'offre foncière formelle au milieu des années 90) sont vendues à des prix différents selon le type de parcelle et le revenu de l'acheteur, impliquant un mécanisme de subvention croisée (Banque mondiale 1995). En Algérie, la *Direction des Domaines* donne une remise de 80 pour cent sur les terrains publics vendus pour être destinés à des logements. Cette subvention représente une perte de recettes pour le Trésor Public, essentiellement en faveur des groupes à revenus élevés et intermédiaires. En Iran, les subventions foncières incluent des transferts non budgétisés et selon un rapport sectoriel récent, s'élèvent à plus de 2 milliards de \$EU (soit 3 pour cent du PIB). De plus, la majorité des terrains distribués aux coopératives et aux ménages demeurent non aménagés par manque de ressources pour financer les services de base.

Les chiffres et les rapports disponibles confirment que les subventions au logement représentent des portions importantes des budgets nationaux. Au Maroc, les subventions au logement correspondant à tous les programmes existants ont été estimées à plus de 7 milliards de DH (700 millions de \$EU) en 2002, environ 3 pour cent du PIB. L'Iran est un autre exemple de fardeau important pour le budget et de subventions souvent non transparentes. Les subventions de taux d'intérêt payées par le budget national à travers des mécanismes de refinancement se sont élevées à 19 milliards de \$EU en 2000/01 (Banque mondiale 2002). Le montant total des subventions au logement, dont les subventions aux services publics et aux prix des terrains et les exonérations fiscales foncières et immobilières a atteint pas moins de 7,5 pour cent du PIB, dépassant de loin le total des investissements annuels dans le logement (op. cit.). En dépit de ces niveaux très élevés, ces subventions ne sont généralement pas disponibles pour les groupes à faibles revenus. En Algérie, un examen de l'aide gouvernementale (incluant toutes les subventions au logement accordées par le biais de différents programmes publics) a montré que seulement 14 pour cent de l'aide au logement allait au quartile le plus pauvre des ménages urbains (Figure 12).

Figure 12 : Qui reçoit l'aide publique au logement en Algérie ?



Source : Rapport de mission de l'examen à mi-parcours du Projet de réduction de l'habitat précaire en Algérie, Banque mondiale (2002)

Section 6

Principales recommandations de politique

De nombreux gouvernements de la Région consacrent des efforts et des ressources considérables pour faire face à ce qui est perçu comme une pénurie de logements. Dans le même temps, notre analyse laisse clairement entendre que la fourniture de logements subventionnés et/ou le financement subventionné, et la production par le secteur public, ne règlent pas les problèmes du secteur avec efficacité. La subvention de logements chers se traduira par un nombre moindre d'unités et créera des pressions supplémentaires sur les coûts du logement. Au contraire, une attention accrue pour rendre l'offre plus réactive à la demande, au moyen de réformes de politique appropriées, est nécessaire si le secteur veut régler les problèmes du logement pour les pauvres ainsi que les effets délétères sur l'économie. Les principaux instruments de politique sous le contrôle du gouvernement concernent l'aménagement des terrains, et les politiques fiscale et financière. Comme nous l'avons mentionné précédemment, il est important que les réformes de politique soient poursuivies dans l'ordre approprié. Dans la présente section, nous présentons d'abord quelques réformes qui devraient être poursuivies sous chacune des rubriques ci-dessus, et nous identifions ensuite les priorités pour les réformes dans les différents pays de notre échantillon et les moyens par lesquels la Banque pourrait contribuer à ce processus.

6.1. Réformes de politique en vue d'une amélioration du secteur du logement—Rendre les marchés de facteurs plus réactifs

6.1.1 Fourniture de terrains et de logements

Les analyses de la Banque du secteur du logement ainsi que les études de pays et les rapports de consultants sur les pays de notre échantillon mentionnent très souvent des distorsions sérieuses dans l'offre foncière. Quelles sont en particulier les causes des obstacles à l'accès aux terrains ?

- **Importance de la propriété publique de la terre** : La dominance du secteur public dans l'aménagement foncier se traduit souvent par une pénurie de terrains nus ainsi que de terrains viabilisés, des subventions foncières non ciblées et le gaspillage de ressources publiques qui en découle, ainsi que par des augmentations du prix des terrains. En Algérie et en Iran, où la propriété publique des terres est le pilier de la politique du logement, et dans une moindre mesure au Maroc, l'offre de terrains est soit loin derrière les besoins, soit fournie de manière inefficace. Les réformes de la gestion foncière axées sur l'aménagement foncier et le partenariat public/privé, les ventes/adjudications de terres aux promoteurs privés et la fourniture des services de base aux parcelles déjà allouées sont les actions qu'il faudrait envisager.
- **Le recours aux agences publiques du logement pour aménager les terrains et le logement** pour les groupes à faibles revenus expose les gouvernements à des risques financiers considérables, permet aux inefficacités de drainer les ressources des efforts globaux de développement des gouvernements, sape le rôle potentiel du secteur privé, et donne souvent lieu à la fourniture de services surdimensionnés. Les responsabilités et les tâches de ces agences du logement doivent être revues pour se concentrer sur les analyses des politiques et la planification stratégique. L'aménagement foncier et la fourniture du logement devraient être exécutés par le secteur privé.

L'expérience internationale montre clairement que les entreprises et les individus du secteur privé de la construction, plutôt que les organisations publiques, devraient être les principaux acteurs de l'industrie de la construction. En Egypte par exemple, des « projets de nouvelles communautés » développés par les entreprises publiques ont été progressivement privatisés, ce qui s'est traduit par une augmentation de la capacité de production. En Tunisie et en Jordanie, où les performances du secteur du logement sont bonnes, les acteurs du secteur privé, même à petite échelle, sont les principaux acteurs de l'industrie de la construction du logement.

- **Réglementations complexes et normes irréalistes d'aménagement foncier** : Des codes et normes inappropriés pour la construction des bâtiments et l'usage des sols, souvent empruntés de pays plus développés, empêchent d'avoir les types de logements et d'infrastructure accessibles aux pauvres. Par exemple, la taille minimum d'une parcelle en Jordanie et au Maroc est hors d'accès de la majorité des ménages. Les cahiers des charges des normes et des codes de construction et de planification doivent être revus à la lumière des besoins locaux et des pratiques prédominantes. L'objectif devrait être de rendre le développement du secteur du logement par le secteur privé abordable et flexible plutôt que de créer uniformément des complexes résidentiels de grand standard qui ne sont ni répliquables ni soutenables et qui ne sont pas non plus en mesure de servir les groupes de faibles revenus. Au Maroc, les réglementations rigides de l'aménagement urbain constituent un obstacle essentiel à l'offre de terrains et de logements.
- Les réglementations qui ne reflètent pas la réalité des conditions socio-économiques de la majorité des populations conduisent à la formation de **lieux de peuplement informels et de squats**. Les données qualitatives disponibles suggèrent de manière convergente que les lieux d'occupation informels dans la Région MENA impliquent de plus en plus les groupes de revenus intermédiaires, du fait que les réglementations de la construction et de l'aménagement foncier ne répondent pas aux besoins et au niveau d'accessibilité des masses. Par conséquent, les lieux d'occupation informels devraient être considérés comme une partie de la solution au logement plutôt que comme un problème. Faire d'eux une partie intégrante de la ville en leur fournissant les services physiques et sociaux, et les conseils techniques et l'appui au renforcement des structures physiques, constituerait la solution la plus pratique et la plus efficace par rapport au coût. Toutefois, une action *ex-post* sur les quartiers insalubres existants est insuffisante si elle ne s'accompagne pas d'une stratégie de prévention. Les bidonvilles et les lieux d'occupation informels ne sont pas le résultat inévitable de l'urbanisation rapide, mais le produit de réglementations inappropriées et de marchés fonciers dysfonctionnels. Les réformes de politique portant sur le cadre juridique, réglementaire et institutionnel de l'aménagement foncier, la planification foncière et la production de logements, en réduisant les coûts de la formalité, sont des ingrédients nécessaires pour réduire les flux de la construction informelle.
- **La capacité de faire appliquer les réglementations** est une autre dimension importante. Des procédures d'aménagement lentes et non coordonnées créent des pénuries artificielles de terrains aménagés du fait qu'elles ne peuvent pas répondre à l'accroissement de la demande et forcent les gens à s'installer en dehors des limites aménagées. Les procédures d'aménagement doivent être simplifiées autant que possible. Les gouvernements locaux doivent être responsables de l'aménagement urbain fonctionnel et de la fourniture de terrains viabilisés fournis avec une infrastructure hors site.

En résumé, il semble que les politiques du logement en vigueur dans la majorité des pays de la

Région MENA ont accordé un rôle très important au secteur public dans le développement et l'affectation des ressources foncières. Alors que ces politiques avaient de bonnes intentions, l'expérience est claire : le secteur public n'est ni un bon propriétaire ni un promoteur foncier efficace. Comme les pays de la région MENA connaissent des taux élevés d'urbanisation qui ont caractérisé les pays d'Amérique latine il y a 20 ans, une leçon concrète est que sans un désengagement et une délimitation progressifs du rôle du secteur public dans les marchés fonciers, les résultats se traduiront par davantage d'informalité et de bidonvilles, ainsi que par des prix du logement plus élevés et une offre de logement peu élastique.

- **Des titres de propriété imprécis et des systèmes complexes d'enregistrement des titres.** Des titres de propriété imprécis et des systèmes de titres et d'enregistrement inadéquats demeurent un sérieux problème dans la plupart des pays de la Région MENA. Des charges fiscales lourdes et des procédures longues et pesantes peuvent inciter les agents à éviter l'enregistrement de leur propriété et des transactions, et empêchent les marchés de l'immobilier de fonctionner efficacement. Les procédures d'enregistrement doivent être simplifiées dans pratiquement tous les pays MENA. En général, les autorités publiques doivent établir et publier des directives pour l'enregistrement et l'aménagement des propriétés. Les cadres réglementaires devraient être ajustés pour incorporer différentes formes d'occupation, plutôt que de les laisser dans l'illégalité. En particulier, les propriétaires devraient être autorisés à utiliser leur propriété comme garantie même si elle n'est pas entièrement titrée. En Jordanie par exemple, la majorité des zones de squat ont été sous-divisées, titrées et enregistrées par le Département du Cadastre, et distribuées aux propriétaires. En Egypte²⁵ par exemple, le système *Hekr* et le système de taxes de propriété appliqués aux terres du désert et aux lieux d'occupation informels aident à améliorer les conditions de vie des pauvres et à augmenter l'enregistrement des propriétés informelles. Ces exemples peuvent être utiles pour d'autres pays dans la Région.

6.1.2 Les subventions doivent être incorporées dans des réformes sectorielles plus générales

Mis à part les subventions financières et les subventions foncières, les contrôles des loyers sont également une forme de subvention communément utilisée dans les pays examinés. Chacune de ces subventions implique généralement la diminution du prix pour un bien particulier de sorte qu'il est moins cher de se le procurer que s'il était fourni par un système entièrement basé sur le marché, et il existe une vaste littérature sur l'inefficacité générale de ces plafonds comme étant des moyens efficaces d'accorder des subventions aux pauvres. Par exemple, elles sont difficiles à cibler sur les pauvres et elles ont souvent des effets secondaires négatifs, comme discuté ci-dessus.

- **Subventions financières.** Il faudrait réduire et en dernier ressort éliminer les subventions au taux d'intérêt. Ces subventions sont une caractéristique majeure des politiques de financement du logement de tous les pays de la région MENA. D'autres types de subventions financières sont les divers avantages fiscaux. Même si ces subventions sont fréquemment utilisées dans le monde, le problème souvent rencontré est la difficulté qu'ont ces subventions financières à atteindre les groupes cibles. Dans de nombreux cas, les subventions sont régressives car elles profitent surtout aux groupes à revenus élevés, comme c'est le cas pour le Maroc. De même, un

²⁵ En Egypte, il existe une série de types d'occupation sur les terres publiques et privées, dont l'occupation en propriété franche enregistrée avec un titre préliminaire (aqt ibtida'i), titre final (aqt niha'i); des systèmes fonciers locatifs ; et plusieurs accords informels entre propriétaires et squatters (Sims 1997).

mauvais ciblage caractérise les subventions en Algérie et en Iran.²⁶

- **Subventions foncières.** Les subventions implicites sous forme d'accès à des terrains public à des prix inférieurs au prix de marché, en direction des promoteurs publics, des ménages ou des coopératives sont communs au Maroc, en Iran et en Algérie (où les États ont de vastes terrains), et dans une moindre mesure en Jordanie, en Tunisie et au Yémen. Comme les subventions de taux d'intérêt, les subventions foncières sont souvent non transparentes et régressives. De plus, l'accès privilégié aux ressources publiques par les organismes publics de financement et d'aménagement des terrains) crée une concurrence déloyale et empêche les acteurs du secteur privé de se joindre aux activités de financement du logement et de production de logements. Les réformes de la gestion foncière devraient également porter sur la réduction des subventions financières et devraient rendre les allocations foncières mieux ciblées et transparentes, en plus de réduire la propriété publique des terrains.
- **Contrôle des loyers —une forme implicite de subvention au logement.** Les contrôles des loyers fonctionnent comme un couteau à double tranchant : ils diminuent les coûts pour les locataires en place, mais ils font également en sorte que le parc locatif de logements souffre d'un manque d'entretien et se détériore éventuellement du fait que les investisseurs se tournent vers d'autres produits. L'expérience internationale montre que le contrôle locatif, en combinaison avec un cadre juridique trop favorable aux locataires au détriment des propriétaires, peut se traduire par l'amenuisement ou l'agonie du secteur locatif privé, résultant en l'exclusion de la location (formelle) comme option pour les segments les plus pauvres de la population, au lieu de les aider à trouver un logement décent. Dans un monde idéal, les contrôles des loyers et les programmes sociaux de location de logement devraient être remplacés par des subventions directes explicites telles que les allocations au logement. Evidemment, des problèmes administratifs considérables existent viennent de l'information très limitée sur les revenus des ménages dans de nombreux pays, et à la capacité administrative limitée qui en résulte de gérer ces subventions. Dans les pays où cette capacité fait défaut, la tendance à des contrôles locatifs moins astreignants et la réduction du parc de logements publics mérite d'être encouragée.

6.1.3. Financement du logement

L'un des impacts les plus évidents de la dominance publique dans le financement du logement est l'accessibilité limitée des prêts hypothécaires par rapport aux montants fournis dans les pays qui consacrent moins de soutien public au financement du logement, comme les pays de l'OCDE, mais aussi d'autres pays en développement comme la Malaisie et la Thaïlande. Même la Jordanie, qui est le pays le plus avancé de la région à cet égard, est toujours à la traîne derrière de nombreux pays à revenus intermédiaires. A de nombreux égards, la petite taille des systèmes de financement du logement dans de nombreux pays MENA n'est pas surprenante. Etant donné que ces systèmes sont basés essentiellement sur des plafonds de taux d'intérêt et l'accès privilégié aux fonds publics par des institutions du secteur public, cet environnement évince les acteurs du secteur privé et fait donc que les marchés hypothécaires sont limités dans leur développement.

Il est évident que les pays de la Région ont beaucoup à gagner d'un meilleur financement du logement. Etant donné que plusieurs pays ont des taux d'épargne faibles, les faits observés suggèrent

²⁶ Sources : Iran Housing Sector Strategy Study (2002); Algérie : *Analysis of Housing Supply Bottlenecks (2002)* Analyse des blocages de l'offre de logements en Algérie 2002

que l'épargne pourrait être augmentée par le développement de marchés hypothécaires. Toutefois, la politique du financement du logement ne peut pas être considérée séparément, et le séquençage d'autres réformes revêt également une importance cruciale. En fait, pour que les réformes du financement du logement contribuent pleinement au développement du secteur du logement, elles doivent être entreprises dans un agenda plus général de réformes des politiques du secteur de l'habitat—et en particulier les politiques du marché foncier—et des réformes plus générales du secteur financier.

6.2. Le rôle de la Banque

La Banque a depuis longtemps une solide relation avec de nombreux pays de la Région en ce qui concerne le logement, le financement du logement, et la rénovation des quartiers insalubres. Au cours de la dernière décennie, la Banque est intervenue dans 10 projets de logement achevés dans la Région, dont 90 pour cent ont eu un résultat satisfaisant. Les opérations de prêt au logement s'élèvent à environ un tiers des opérations de prêt urbain dans les pays MENA qui ont également eu une bonne performance, avec 90 pour cent de ces prêts ayant des résultats satisfaisants. Ce chiffre se compare aux 69 pour cent de résultats satisfaisants pour tous les (228) projets achevés dans les pays de l'échantillon sur la même période de temps. Par conséquent, même si le logement ne constitue pas une part intensive du dialogue de la Banque avec les pays de la Région, il est clairement un aspect réussi de son assistance.

Une façon d'évaluer comment et où l'assistance de la Banque peut être la plus efficace, est de considérer les divers thèmes considérés dans la présente étude, et de suggérer ensuite si un type particulier d'intervention semble être approprié à un pays spécifique, en fonction de l'analyse de la performance du secteur du logement. Cette analyse est présentée au Tableau 5.

Les études sectorielles ont la plus grande priorité du Liban (au vu des effets prolongés de la guerre), en Jordanie et au Yémen. Des études sectorielles approfondies ont déjà été réalisées en Iran, en Tunisie et au Maroc. En Iran, un Programme d'ajustement pour le logement vient d'être approuvé, à la suite d'un travail sectoriel qui a identifié une série de contraintes qui affectent négativement tant le secteur que l'économie en général. Au Maroc, un programme important de réforme du secteur est en cours. Il comporte de nouveaux instruments de financement du logement, des changements dans le système des subventions, une réforme des réglementations de l'urbanisme, ainsi qu'un programme ambitieux de rénovation des quartiers insalubres au niveau national. La Banque a fourni de l'assistance technique dans le passé, et prépare actuellement un prêt d'ajustement sectoriel pour appuyer le Gouvernement dans l'exécution des réformes. Si une vue partagée similaire pouvait être établie avec l'Algérie et le Yémen, le développement d'un programme de réforme du secteur du logement pourrait donner lieu à des gains substantiels.

Bien qu'il y ait une forte demande de logement au Yémen, en raison en grande partie de la pression démographique et de l'inflation élevée, les politiques du côté de l'offre et le cadre institutionnel n'ont pas été développés au-delà des niveaux élémentaires. Enfin, on pourrait affirmer que l'Algérie a également été analysée de façon détaillée. Toutefois, il n'y a jamais eu de revue en profondeur du secteur à l'appui d'un agenda global de réforme cohérent partagé par les autorités et la Banque. Cette situation s'est traduite par une série d'interventions épisodiques plutôt que par le développement d'une stratégie sur le long terme.

Tableau 5 : Priorités des interventions dans le secteur du logement suggérées par la présente étude

	Algérie	Iran	Egypte	Liban	Maroc	Tunisie	Jordanie	Yémen
Rénovation des quartiers insalubres	3	2	1	2	2	4	4	2
Financement du logement	EC	3	2	2	3	2	2	4
Aménagement foncier	1	2	2	2	1	4	-	2
Réforme des subventions au logement	1	1	1	3	2	2	2	4

Besoin d'autres études sectorielles

	Algérie	Iran	Egypte	Liban	Maroc	Tunisie	Jordanie	Yémen
	3	T	2	1	T (*)	3	1	1

Légende : EC signifie « en cours », dénotant des projets en cours dans le pays ; T signifie « terminé » et l'échelle est de 1 à 4 où 1 est la priorité la plus élevée et 4 la priorité la moins élevée, et 0 suggère que l'instrument est inapproprié.

(*) Encore requise : assistance technique aux autorités marocaines pour exécuter les réformes de politique qu'ils ont déjà retenues.

Des interventions au niveau du financement du logement sembleraient avoir une grande valeur en Egypte, au Liban, en Tunisie, au Maroc et en Jordanie où la Banque peut aider à mettre à profit des politiques du marché du logement plus efficaces, des environnements macroéconomiques stables et les interventions réussies du passé. En Tunisie, les composantes financement du logement des Projets urbains III et V, et en Jordanie, le Projet de développement du logement et urbain qui vient d'être achevé récemment, sont des exemples de projets réussis que la Banque a appuyés. L'environnement macroéconomique stable en Egypte, et le cadre réglementaire régissant les opérations du secteur privé au Liban, constituent des avantages certains pour la mise en place de réformes du financement du logement. Il serait prématuré d'envisager des programmes de financement du logement au Yémen, où des préoccupations sectorielles plus fondamentales existent.

Une réforme de l'aménagement foncier destinée à assurer une offre foncière réactive revêt une priorité très élevée en Algérie et en Iran. L'aménagement foncier semble être une priorité au Maroc, au vu de l'importance croissante des constructions informelles. Outre le besoin clair de rénover les quartiers insalubres, l'aménagement foncier semble constituer un bon point de départ pour empêcher la formation d'autres occupations de squatters et de quartiers insalubres. Cet aspect est pris en compte dans l'ambitieux programme de réforme actuellement mis en œuvre par le gouvernement. En Egypte et au Yémen, l'aménagement foncier semble également être une priorité importante.

Réformes des subventions : Les réformes des subventions pour assurer des subventions ciblées semblent être des priorités de premier ordre en Algérie, en Egypte et en Iran, où elles devraient être entreprises en coordination avec les réformes de l'aménagement foncier. Elles sont également recommandées pour le Maroc, ainsi que pour la Tunisie et la Jordanie, mais à titre de priorités secondaires. Dans le cas du Yémen, elles ne sont pas prioritaires, des études sectorielles étant nécessaires pour mieux comprendre les goulots d'étranglement avant d'engager les réformes des subventions.

Rénovation des quartiers insalubres : Les politiques et les programmes de rénovation des quartiers insalubres pour améliorer les conditions de vie des quartiers existants pauvres, semblent être une priorité majeure dans tous les pays de la Région, l'Iran, le Yémen, le Maroc et l'Egypte en particulier. Les expériences de la Jordanie et de la Tunisie en matière de rénovation des quartiers insalubres pourraient être utiles pour les autres pays de la Région. La Tunisie et la Jordanie ont mis en œuvre des politiques long terme réussies de rénovation des quartiers insalubres et ces pays semblent être maintenant sur la bonne voie pour résoudre leurs problèmes de quartiers insalubres, sans assistance ultérieure de la Banque.

Conclusion

Les recherches menées par la Banque mondiale indiquent que dans le monde entier, la demande de logement suit des schémas systématiques. Dans de nombreux pays de la Région MENA, les facteurs de la demande—en particulier les tendances démographiques—indiquent que la demande de logement jouera un rôle important dans ces économies pour le futur prévisible.

Si les schémas de la demande de logement sont très semblables entre pays mais les résultats observés relativement variables—comme ils le sont dans notre échantillon—, le « coupable » évident est la politique de l'offre qui est employée dans ces pays. Lorsque les indicateurs du marché du logement de ces pays sont examinés par rapport au contexte de ces pays et à l'expérience internationale, il est clair que ce sont ces politiques qui comptent.

Dans l'Annexe 3, nous examinons plusieurs façons dont le fonctionnement du marché du logement affecte l'économie plus générale. En d'autres termes, dans cette annexe nous entreprenons un certain nombre "d'expérimentations intellectuelles" sur les incidences que pourrait produire un secteur du logement plus réactif lorsqu'il est confronté à une intense demande démographique. Par exemple, nous estimons que les pertes d'efficacité dues aux politiques réglementaires foncières au Maroc pourraient coûter pas moins de un pour cent du PIB. Nous donnons également des estimations illustratives des incidences qu'ont les politiques en place sur le chômage, l'épargne, la productivité de facteur, et la croissance globale. Alors que chacune de ces différentes mesures doit être prise avec précaution, leur combinaison est suggestive de l'étendue des distorsions dans la politique sectorielle du logement et de leurs effets négatifs sur le fonctionnement de l'économie. En effet, ces résultats dénotent une dynamique dans laquelle les distorsions du marché du logement ont des effets négatifs sur la macroéconomie qui, à son tour, a des effets négatifs supplémentaires sur le secteur du logement. Cumulativement, ce cercle vicieux peut avoir des incidences très importantes sur les conditions de vie et la croissance.

Au prime abord, il pourrait sembler plutôt extrême d'établir une relation aussi forte entre accessibilité du logement et réduction de la pauvreté. Nous devons reconnaître que le manque de données et la fiabilité contestable de certaines données utilisées dans le présent document font que notre exposé est plus illustratif que définitif. Cependant, des exemples venant d'autres pays illustrent des effets de politiques du logement considérables sur les élasticités de l'offre de logement, de l'ampleur de ceux que nous estimons ici, voir Malpezzi et Mayo (2000). Ensuite, comme nous le décrivons en plus de détails à l'Annexe 2, notre mesure composite de l'efficacité de la politique semble bien prédire les ratios prix des logements/revenus. Enfin, nous savons que alors que les prix des logements ont atteint des niveaux élevés dans nombre des pays de l'échantillon, les salaires réels de la construction ont continué à baisser et les niveaux de production sont restés bien en-deçà de la demande estimée. En d'autres termes, « quelque chose » entrave la production dans un secteur à forte intensité de main-d'œuvre dans des pays qui connaissent déjà des taux de chômage élevés et des populations actives à croissance rapide. « Quelque chose » également fait que les prix des logements dans ces pays atteignent des taux très élevés.

Enfin, si la politique du logement est en fait coupable de créer le problème d'accessibilité du logement dans la Région comme nous le croyons, alors les retombées des politiques du logement affectent non seulement le secteur du logement mais aussi la productivité des facteurs, l'efficacité économique et l'épargne. Auquel cas, l'une des façons les plus efficaces de contribuer à une

croissance pro-pauvres et plus équitable est de résoudre les problèmes d'incitation et les distorsions de politique qui créent ces problèmes d'accessibilité au logement. En fait, alors que des programmes efficaces de rénovation de quartiers insalubres peuvent certainement être lancés dans des pays qui connaissent de graves problèmes d'accessibilité, il sera impossible d'intensifier les tentatives pour régler les problèmes du logement des pauvres sans d'abord traiter ces questions plus vastes. Il est donc clair que les réformes du secteur du logement peuvent jouer un rôle bénéfique important dans ces pays et que, lorsqu'est développée une perspective partagée sur le long terme, la Banque mondiale peut contribuer à réaliser ces avantages.

Bibliographie

Adams, R., 1991, *The Effects of International Remittances on Poverty, Inequality And Development in Rural Egypt*, Research Report 86. International Food Policy Research Institute: Washington, DC.

Adams, R., and Page, J., 2001, *Holding the Line: Poverty Reduction in The Middle-East and North Africa, 1970-2000*, Proceedings of the Annual Conference of the Economic Research Forum for the Arab Countries, Iran and Turkey, Manama, Bahrain, October 25-27, 2001.

Angel, S., 2000, *Housing Policy Matters: A Global Analysis*, New York: Oxford University Press.

Banque mondiale, 2003, Iran Housing Sector Strategy Report.

_____ 2002, Rapport « Analyse des blocages de l'offre de logements en Algérie : »

_____ 2002, Mid-term Review Mission Report on Algeria Low-income Housing Project.

_____ 1995, "Morocco Housing Strategy" Report.

_____ 1993, *Housing: Enabling Markets to Work*, A World Bank Policy Paper, Washington, DC.

Bertaud, A., 2003, *Tehran spatial structure: Constraints and Opportunities for Future Development*, <http://alain-bertaud.com>.

Buckley, R. and Tsenkova, S., 2001, *Housing Market Systems in Reforming Socialist Economies: Comparative Indicators of Performance and Policy*, European Journal of Housing Policy I(2).

Buckley, R., Ellis, P., and Hamilton, E. (2001), "Urban Housing and Land Market Reforms in Transition Countries". World Bank, 2001.

Dhonte, P., Bhattacharya, R. and Yousef, T., 2000, *Demographic Transition in the Middle East: Implications for Growth, Employment, and Housing*, IMF Working Paper.

Diamond, D. and Jordan, D. 2000 *Current Conditions for Housing Finance in Yemen*, Unpublished Paper.

Erbas, N. and Nothaft, F., 2002, *The Role of Affordable Mortgages in Improving Living Standards and Stimulating Growth: A Survey of Selected MENA Countries*, IMF Working Paper.

Li, X., 2001, *Mortgage Market Development, Savings, and Growth*, IMF Working Paper.

Malpezzi, S. and Mayo, S.K. (1997), "Getting Housing Incentives Right: A Case Study of the Effects of Regulation, Taxes and Subsidies on Housing Supply in Malaysia", *Land Economics*, 73, 372-391.

Moser, C. 1996. *Confronting crisis—A summary of household responses to poverty and vulnerability in four poor urban communities*. Environmentally Sustainable Development Studies and Monographs Series no. 7, The World Bank, Washington, D.C.

PADCO (1999), "Report on Alternative Housing Subsidy Schemes", presented to Ministry of Planning, The Hashemite Kingdom of Jordan.

Annexe 1

Déterminants de la demande de logement dans les pays MENA

Annexe 1 – Demande de logement

La demande de logement est induite par :

1. *Le niveau et croissance des revenus ;*
2. *La démographie ;*
3. *L'urbanisation ; et*
4. *La valeur du logement comme actif de refuge*

Comparaisons avec d'autres pays

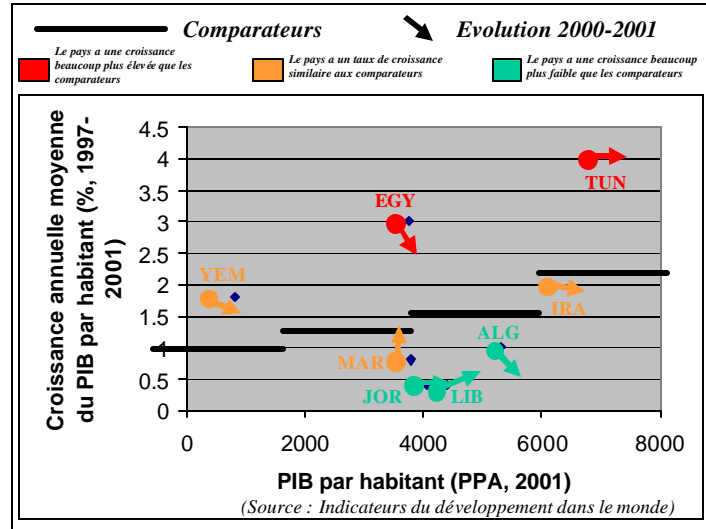
Pays	PIB par hab. (PPA, 2001)	Comparaison
Yémen	812 \$EU	40 pays (PIB < 2000 \$EU)
Egypte	3750 \$EU	27 pays (2000 \$EU < PIB < 4000 \$EU)
Maroc	3787 \$EU	
Jordanie	4080 \$EU	23 pays (4000 \$EU < PIB < 6000 \$EU)
Liban	4391 \$EU	
Algérie	5319 \$EU	
Iran	6128 \$EU	15 pays (6000 \$EU < PIB < 8000 \$EU)
Tunisie	6769 \$EU	

1. Niveau et croissance du revenu

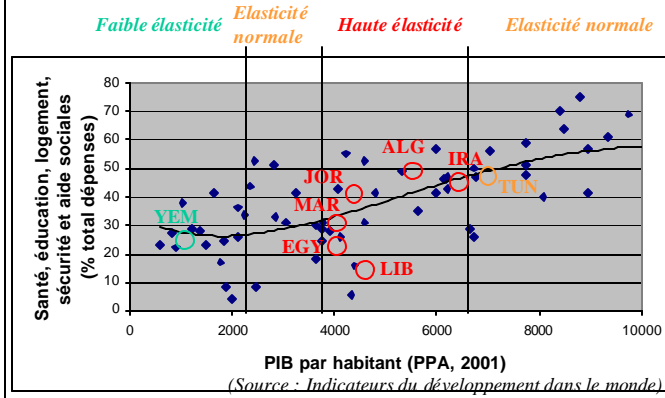
➤ un pays à **faible revenu** (*Yémen*) ; les autres sont des **pays à revenu intermédiaire**, dont la plupart (sauf *la Tunisie* et *l'Iran*) sont dans la **tranche inférieure** de cette catégorie ;

➤ la plupart des pays connaissent une **croissance économique moyenne** (*Iran, Maroc, Yémen*) ou **faible** (*Algérie, Jordanie, Liban*) **par habitant** ; seule la *Tunisie* et dans une certaine mesure, *l'Egypte*, ont soutenu un taux de croissance considérablement **plus élevé** que les pays comparateurs ;

➤ l'investissement dans le logement étant une fonction quadratique du revenu (*Burns et Grebler, Renaud, Buckley et Mayo*), la plupart des pays connaîtront une **haute élasticité de la demande de logement par rapport au revenu**, sauf pour la *Tunisie* (**élasticité plus faible**) et le *Yémen* (**encore plus faible**).



L'élasticité de la demande de logement par rapport au revenu varie avec le niveau de revenu

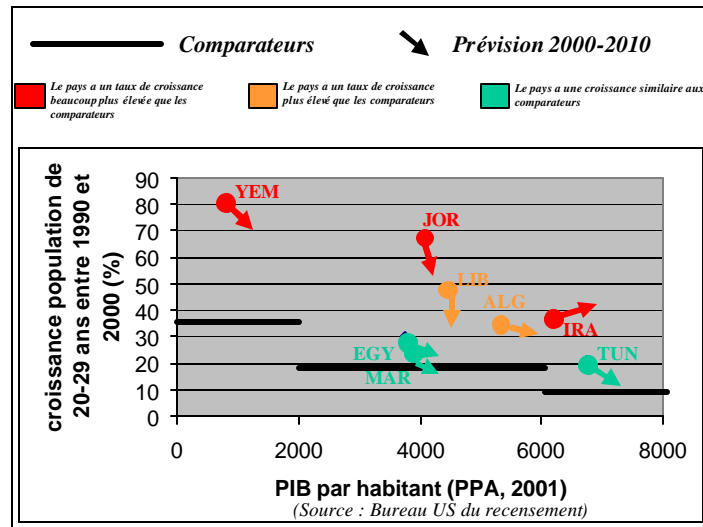


Croissance de la demande de logement comme fonction de la croissance du revenu : RESUME

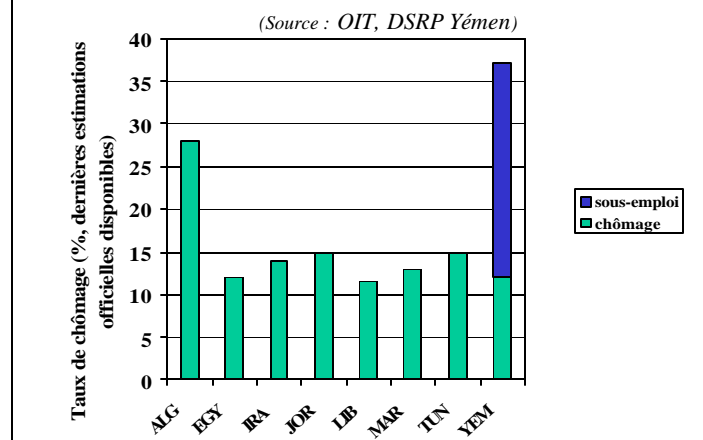
		Croissance du revenu		
		Faible	Moyenne	Elevée
Elasticité de la demande de logement	Faible		Yémen	
	Normale			Tunisie
	Elevée	Algérie Jordanie Liban	Iran Maroc	Egypte

2. Population

- Sur les dernières décennies, la population de la Région MENA s'est développée **plus rapidement que toutes les régions du monde excepté l'Afrique sub-saharienne** ; pour certains pays (*Jordanie, Liban*) la démographie est également alimentée par les **migrations** ;
- Cette pression démographique est **particulièrement élevée** au *Yémen, en Jordanie* et en *Iran*, également élevée en *Algérie* et au *Liban*, et **plus faible même si élevée** au *Maroc*, en *Egypte* et en *Tunisie* ;
- La démographie dans la Région MENA représente à la fois -
 - (1) un **défi** pour fournir des emplois, des revenus et un logement pour la population croissante ; mais aussi
 - (2) une **opportunité** d'augmenter la croissance économique grâce à la population active croissante. Le **secteur du logement peut jouer un rôle critique pour générer des emplois faiblement qualifiés** (*Dhonte, Bhattacharya et Yousef, 2000*).



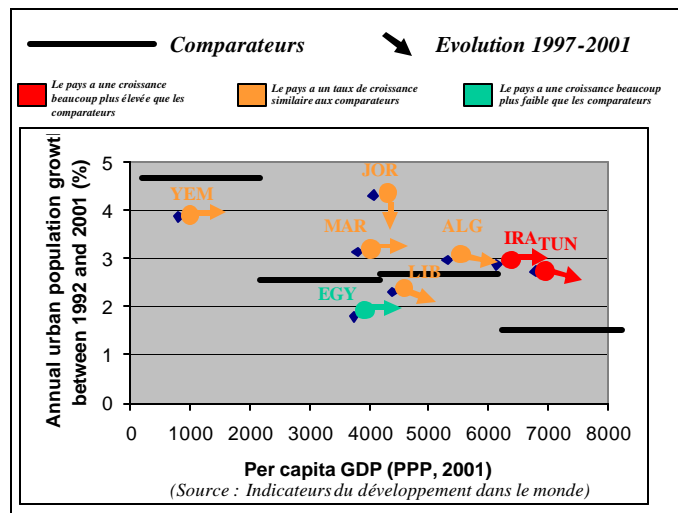
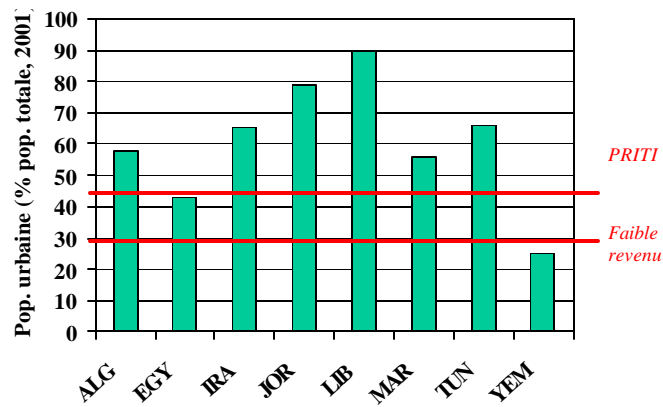
La pression démographique dans la Région MENA se reflète dans les taux de chômage élevés



3. Urbanisation

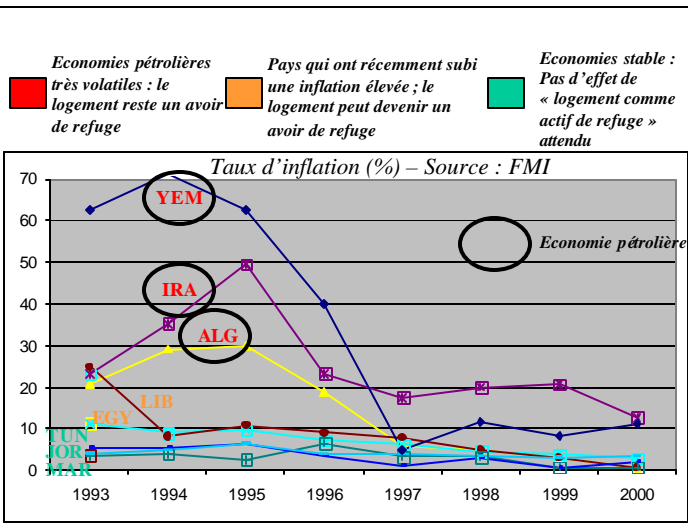
- Certaines des villes de la Région MENA connaissent une croissance parmi les plus rapides au monde, en particulier les villes secondaires.
- Le taux d'urbanisation est élevé dans tous les pays, en particulier en Algérie, Liban, Egypte, Iran, Jordanie, Tunisie ;
- Dans le monde entier, le moteur de l'urbanisation est constitué par les opportunités économiques plus importantes existant dans les zones urbaines ;
- Un moteur différent existe également dans les pays MENA, tels que l'Algérie, où l'urbanisation est également alimentée par les gens quittant les zones rurales pour les villes plus sûres, ou la Jordanie et le Yémen où les envois de fonds de l'étranger sont élevés.

MENA est une région fortement urbanisée
 (source : Indicateurs du développement dans le monde)



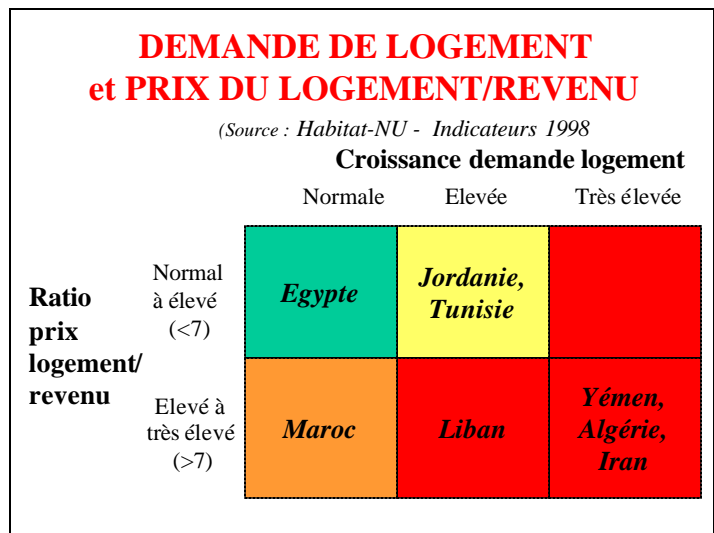
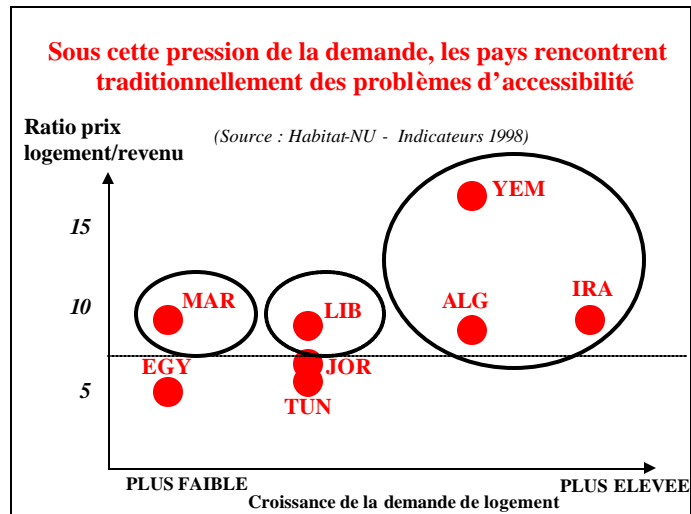
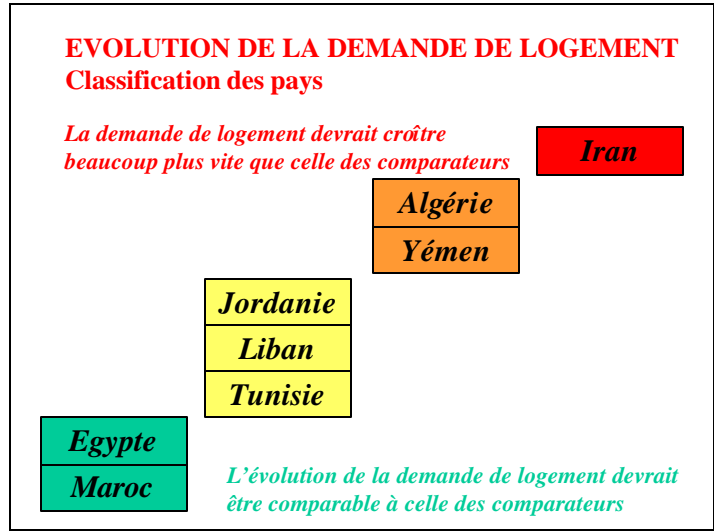
4. Le logement comme actif de refuge contre l'inflation

- les trois « **économies pétrolières** » (*Algérie, Iran, Yémen*) sont des économies volatiles ; même si la situation s'est améliorée récemment, elles connaissent des **taux d'inflation très élevés** au début de la dernière décennie. Si l'inflation devait augmenter à nouveau, cela pourrait avoir un impact considérable sur la demande de logement, le logement devenant un « **actif de refuge** ».
- deux autres pays (*Egypte et Liban*) ont également dans le passé récent connu des **taux d'inflation élevés** et pourraient voir leur demande de logement affectée.
- les trois derniers pays (*Jordanie, Maroc, Tunisie*) ont eu un **taux d'inflation faible et stable** sur les dix dernières années. Il est très improbable que l'inflation devienne un facteur pour le logement en tant « qu'actif de refuge ».



RESUME : EVOLUTION DE LA DEMANDE : impact des facteurs

	revenu	population	urbanisation	logement = actif
<i>Algérie</i>				
<i>Egypte</i>				
<i>Iran</i>				
<i>Jordanie</i>				
<i>Liban</i>				
<i>Maroc</i>				
<i>Tunisie</i>				
<i>Yémen</i>				



Annexe 2

Déterminants de l'offre de logement dans les pays MENA

Annexe 2 – Offre de logement

L'offre de logement est déterminée par :

- 1. La quantité et la qualité du parc existant*
- 2. L'emplacement et l'intégration fonctionnelle du parc*
- 3. La souplesse avec laquelle le parc existant peut être utilisé, et*
- 4. La réactivité des marchés des facteurs de production*

Offre de logement

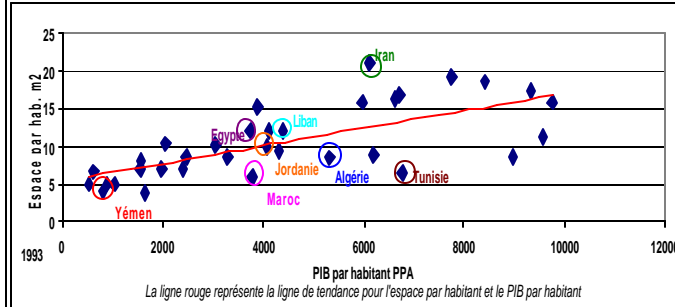
L'offre de logement est discutée en deux sections :

- 1. RESULTATS DU SECTEUR LOGEMENT**
- 2. POLITIQUES DE L'OFFRE DU LOGEMENT**

1. Résultats du secteur logement

- **Quantité et qualité du parc de logements**
 - *Espace par habitant*
 - *Accès aux services*
 - *Un indice composite de qualité et de quantité*
- **Habitat informel et bidonvilles**
- **Schéma d'urbanisation : emplacement du parc de logements**
- **Ratio prix du logement/revenus**
- **Une mesure composite de l'offre de logement**

Espace du logement par habitant dans les pays MENA et comparateurs

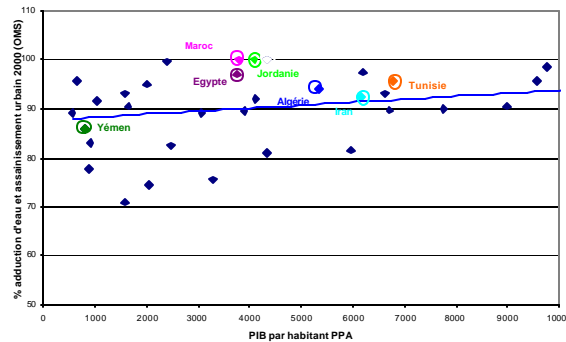


Source : Indicateurs de l'habitat NU et BM et WDI

Quantité du parc existant

- Un pays, l'**Iran**, a plus d'espace que ce à quoi on pourrait s'attendre pour son niveau de revenus ;
- L'**Algérie**, le **Maroc**, et en particulier la **Tunisie** ont moins d'espace que les pays comparateurs ;
- La **Jordanie**, Le **Liban** et l'**Égypte** ont un espace de logement par habitant auquel on pourrait s'attendre à leur niveau de revenus.

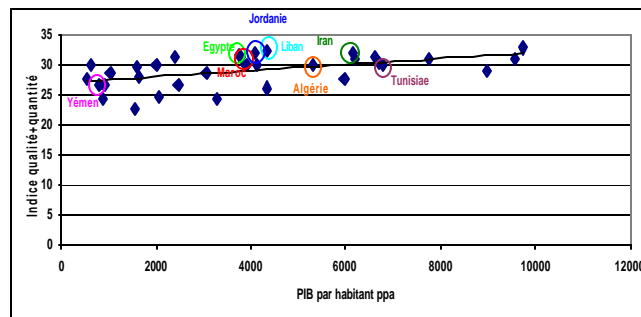
Accès aux services dans les pays MENA et comparateurs



Qualité du parc existant

- De nombreux pays ont un accès élevé aux services
- D'autres analyses sont nécessaires pour déterminer l'efficacité et la fiabilité des services dans cette région où il y a pénurie d'eau ;

Indice composite de la qualité & la quantité dans les pays MENA et comparateurs



Source : Indicateurs de l'habitat NU, BM 1993 ; OMS 2000 ; et WDI 2002

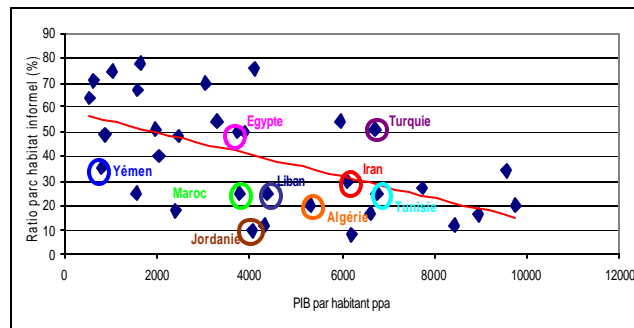
Qualité et quantité du parc de logements

- Ce chiffre donne une mesure du montant de rapport plancher-habitant disponible multiplié par le pourcentage de cet espace qui a l'adduction d'eau et l'assainissement.
- Le parc de logements dans la région est relativement solide. L'indicateur composite suggère que le parc des pays de la région est similaire ou meilleur que ce que l'on pourrait attendre à leurs niveaux respectifs de développement.

Habitat informel et bidonvilles

- **Définitions :**
 - **Habitat informel (illicite) :** défini comme le parc de logements non conformes aux réglementations en vigueur
 - **Bidonvilles :** quartiers aux conditions de vie détériorées et faibles niveaux d'accès aux services de base
- **Une contrainte méthodologique :** les comparaisons de cette sorte entre pays sont sujettes à des limitations !

Habitat informel dans MENA et comparateurs



Source : Indicateurs de l'habitat BM NU (1993) ; rapports d'enquêtes (2002/03) ; et WDI (2002)

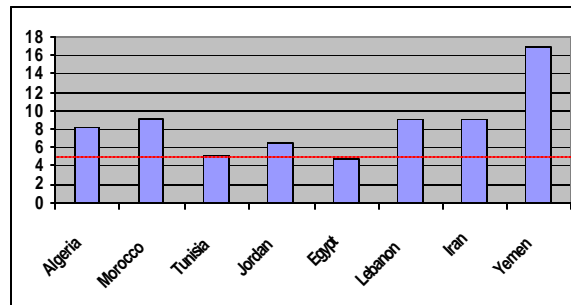
Habitat informel

- **Aucun des pays de la région excepté l'Égypte n'est au-dessus de la ligne de tendance pour les pays en développement comparables.**
- **Mais les chiffres indiquent clairement que la demande n'est pas traduite par une offre formelle.**
- **Il y a également des signes que les parcs d'habitat informel augmentent, essentiellement au Maroc, en Algérie, en Jordanie et en Iran.**

Bidonvilles

- **La Tunisie** est le champion de la réduction des bidonvilles. Le ratio est tombé de 44 % en 1966 à 1 % en 2002
- **Le Maroc** donne des signes alarmants : 210.000 ménages vivent dans des bidonvilles. Le Roi a fait du logement et de l'éradication des bidonville une haute priorité
- **L'Algérie** est un autre pays où les bidonvilles sont un problème.

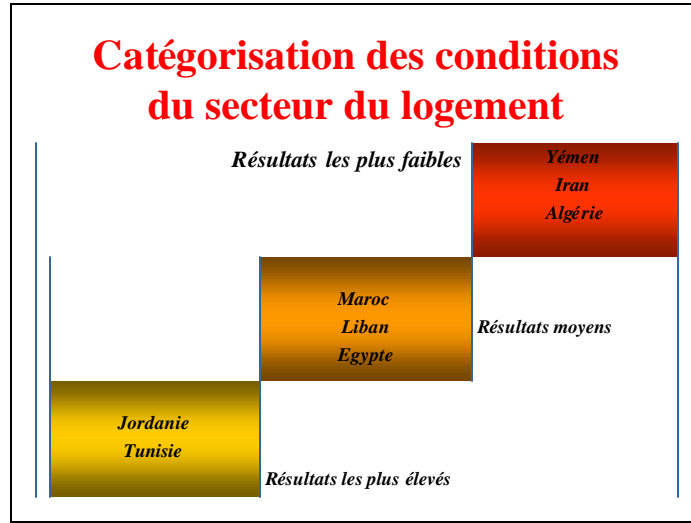
Ratio prix du logement/revenus



Source : Indicateurs urbains 1998 ; ESW Iran 2002

Mesure composite des conditions du secteur du logement

	Espace (m2 par habitant)	Ratio prix logement/revenus	Habitat informel & bidonvilles	Emplacement	Score total
<i>Algérie</i>	2	2	2,5	1	1,9
<i>Maroc</i>	2	2	2,5	4	2,6
<i>Tunisie</i>	1	3	3	4	2,8
<i>Jordanie</i>	3	3	3	3	3
<i>Egypte</i>	3	3	1	2	2,3
<i>Liban</i>		2	2,5	3	2,5
<i>Iran</i>	1	2	2	2,5	1,9
<i>Yémen</i>	1	1	2,5	2,5	1,7



2. Politiques de l'offre de logements

- Flexibilité du parc
- Réactivité des facteurs de production
- Subventions
- Indice composite des politiques

Flexibilité : Contrôles des loyers & parc locatif public

Source : enquêtes pays & rapports 2002/03

Propriété publique du parc locatif	Contrôle des loyers appliqué	Contrôles adoucis	Non appliqué dans la pratique	Pas de contrôles des loyers
Elevée : 20 -40%	Egypte (parc existant avant 1992)	Algérie		
Entre 10-20%				Iran
Faible : Moins de 10%	Maroc Jordanie Nouvelles locations (loi publiée récemment)	Liban (appliqué au parc avant 1992)	Tunisie (parc construit avant 1972)	Yémen

Propriété publique du parc et contrôles des loyers

- A part l'**Egypte** et l'**Algérie**, la propriété publique du parc semble se situer à un niveau relativement modeste ;
- Plus faible que dans les pays de l'OCDE par exemple, mais dans nos pays la propriété publique est souvent synonyme de loyers faibles et donc d'insuffisance de la maintenance ;
- Les contrôles des loyers diminuent la flexibilité de l'usage du parc existant, en particulier en **Egypte** et au **Liban**.

Réactivité des marchés de facteurs de production

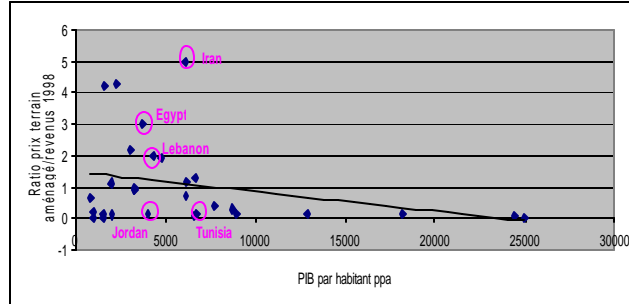
- Terres
- Financement
- Production

Réglementations de la propriété publique & de l'aménagement des terres

Source : enquêtes pays
 2002/03, rapports de projets

	Rigides	En train d'être adoucies	Flexibles
Propriété publique élevée plus de 30 %	IRAN ALGERIE		
Importante entre 20-30 %	MAROC EGYPTE		
Propriété publique faible Jusqu'à 20 %		TUNISIE JORDANIE	LIBAN

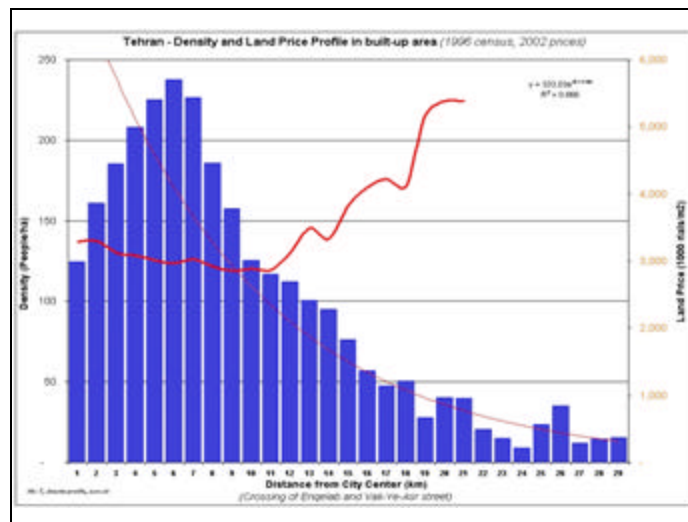
Prix du terrain aménagé et revenus



Source : Indicateurs urbains NU ; ESW Iran ; et WDI 2002

Ratio prix terrain aménagé/revenus (définition)

Ratio prix terrain aménagé/revenus : C'est un indicateur majeur de la disponibilité de terrains. C'est le ratio entre le prix médian d'1 m² de terrain aménagé et le revenu médian du ménage par mois. Ce ratio indique si des terrains à prix abordables sont disponibles pour répondre aux besoins.



Terrain

- La propriété publique constitue une part importante dans trois de nos pays : **Iran, Algérie** et dans une moindre mesure **le Maroc** ;
- **L'Iran, l'Algérie, l'Égypte et le Maroc** ont un environnement réglementaire rigide pour l'utilisation des terrains ;
- Il n'est pas surprenant que deux de ces pays **l'Égypte et l'Iran** aient des coûts d'aménagement des terrains élevés. (pas de données pour le Maroc et l'Algérie).
- Le gradient de prix des terrains en **Iran** par exemple, suggère un marché du logement extrêmement faussé. Ceci mène à une utilisation et un aménagement spatiaux inefficaces.

Source : enquêtes pays
2002/03, rapports projets

Financement

	Non développé	Peu important & dominé par le secteur public	Peu important avec potentiel	Relativement développé mais rôle important du secteur public
Algérie				
Tunisie				
Maroc				
Égypte				
Liban				
Jordanie				
Iran				
Yémen				

Financement

- Dans un des pays de la région, **la Jordanie**, le financement du logement est développé (au-delà de 10 % du PIB) ;
- Au **Maroc**, le financement bancaire du logement connaît une croissance rapide (7% du PIB).
- Mais ces chiffres restent faibles par rapport aux normes internationales pour une économie émergente, par exemple, le ratio est de 16 % en Thaïlande et de 22 % en Malaisie ;
- En **Tunisie, au et au Liban** le financement s'est développé dans une certaine mesure, mais le secteur public continue à jouer un rôle majeur.

Enquêtes pays
200/03 et
rapports projets

Production de logement

	Dominance du secteur public	Le secteur privé a un rôle important (mais le secteur public jouit de privilèges)	Dominance du secteur privé
<i>Algérie</i>			
<i>Maroc</i>			
<i>Tunisie</i>			
<i>Egypte</i>			
<i>Jordanie</i>			
<i>Liban</i>			
<i>Iran</i>			
<i>Yémen</i>			

Suventions

Les subventions au logement sont largement utilisées dans la région excepté au **Liban**.

- Les subventions foncières sont communes en **Iran, Algérie et Maroc**, où le secteur public détient des portions considérables de terrains urbains.
- Les subventions au financement sont communes en **Tunisie, au Yémen, en Egypte, au Maroc et en Iran**.

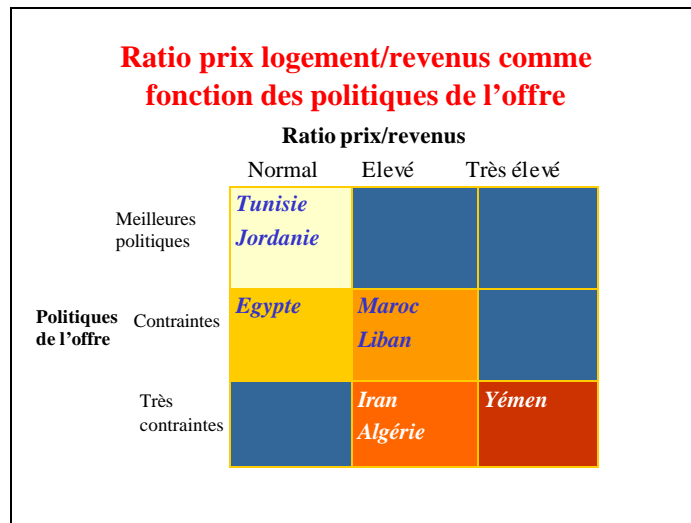
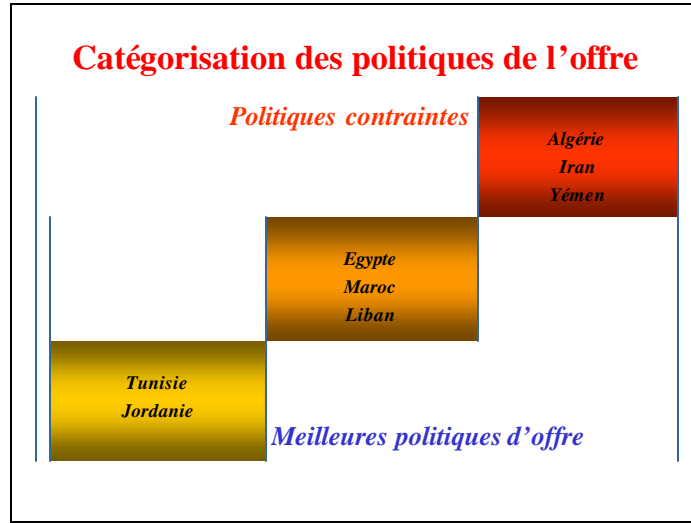
Elles se traduisent par des fardeaux importants pour l'Etat.

- En **Iran** les subventions au logement, comprenant les subventions aux services d'utilité publique et les transferts non budgétisés sont de l'ordre de 7 % du PIB
- Au **Maroc** seulement, le total des subventions (déductions & exonérations fiscales + financement + subventions foncières) s'élève à 700 millions de \$EU (estimations 2002).

Mais elles sont régressives : en Algérie, 14 % seulement des subventions au logement bénéficient les 25 % les plus bas dans la distribution des revenus

Indice composite des politiques

	Foncière	Financement	Production	Flexibilité du parc	Score global
<i>Algérie</i>	1	1,5	1	1,5	1,2
<i>Maroc</i>	2	2,5	2	3,5	2,5
<i>Tunisie</i>	3	2,5	3	4	3,1
<i>Jordanie</i>	3,5	3	3	3	3,1
<i>Egypte</i>	2,5	2	3	1,5	2,2
<i>Liban</i>	3	2,5	3	2	2,6
<i>Iran</i>	1	1,5	2	4	2,1
<i>Yémen</i>	2	1	2	3	2



Politiques et secteur du logement

Résultats

Les politiques de logement sont importantes !

- Dans deux pays, **la Tunisie et la Jordanie** avec des meilleures politiques de l'offre, les ratios prix logement/revenus sont normaux ;
- **Le Maroc, l'Iran, l'Algérie et le Yémen** avec des politiques entravées, présentent des ratios prix logement/revenus élevés.

Résultat des politiques et du logement :

L'accessibilité globale au parc de logements n'est pas un problème grave, à l'exception de quelques pays, par exemple l'Algérie.

Mais l'offre est faussée par les politiques : [Qui produit ? Pour qui sont produits les logements ?](#) et [comment est-ce produit ?](#) Sont des questions importantes qui doivent être abordées.

Blocages :

- Dominance du secteur public dans l'aménagement des terrains, et offre limitée pour les groupes à faibles revenus.
- Subventions importantes et régressives.
- Financement du logement limité.
- Production excessive pour les groupes à revenus plus élevés, par exemple en Egypte et au Liban, et production limitée pour les groupes à faibles revenus.

Annexe 3

**Impacts des politiques de logement dans les pays MENA
sur l'économie et le développement**

**Annexe 3 –
Les conséquences plus générales de politiques du
logement faussées pour les pays MENA :
Quelques exercices abstraits**

1. *Coûts de l'accessibilité au logement bon marché : comparaison entre la Tunisie et le Maroc*
2. *Financement du logement et le comportement de l'épargne: encourager ou décourager l'épargne ?*
3. *Opportunités d'emploi et productivité des facteurs : comparaison entre l'Algérie et l'Egypte*
4. *Logement et réduction de la pauvreté : les liens directs*

**1. Efficacité économique : qu'impliquent des
coûts du logement élevés pour l'économie
marocaine ?**

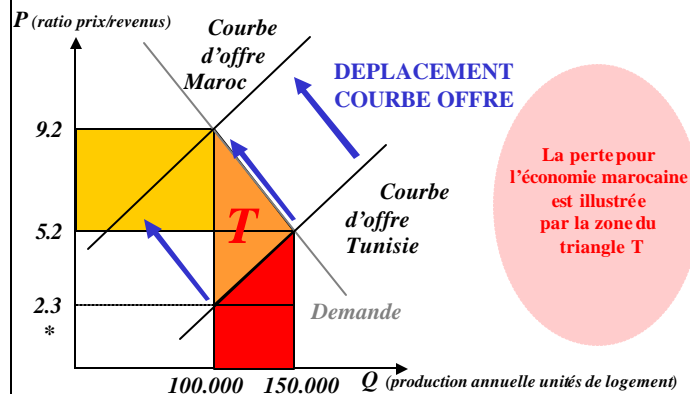
➤ en **Tunisie**, le ratio prix du logement/revenus est de 5,2 et la production formelle de logements couvre 100 % des besoins de logement ;

➤ au **Maroc**, le ratio prix du logement/revenus est de 9,2 et la production annuelle de logements de 100.000 unités représente environ deux tiers du flux désiré (150.000 unités) ;

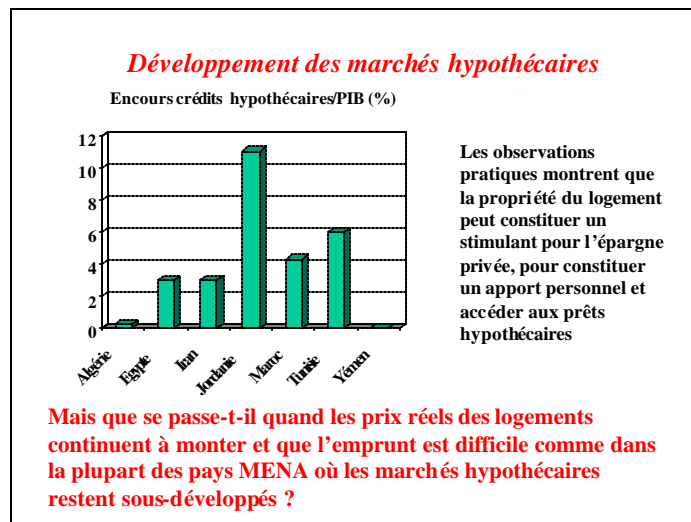
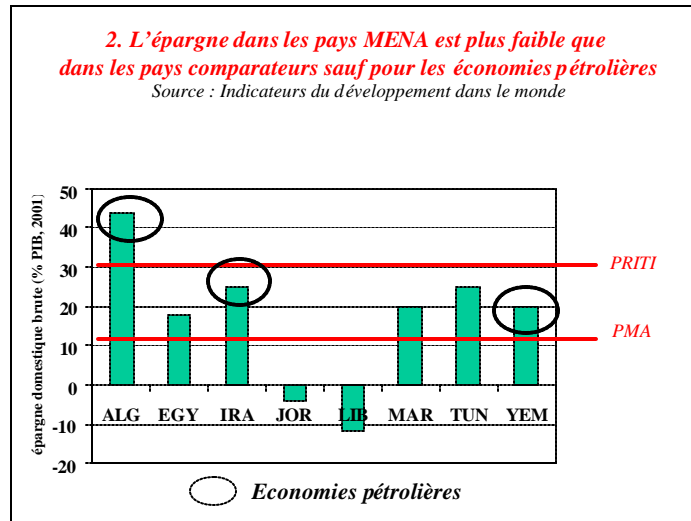
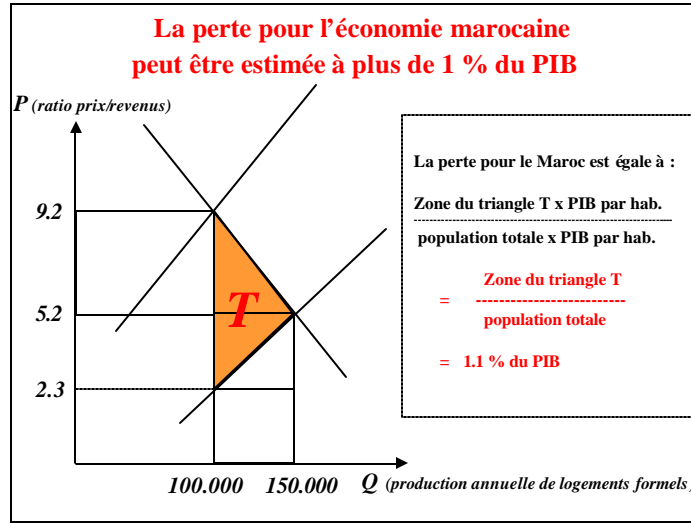
Supposons que l'offre de logement au Maroc soit aussi efficace qu'elle ne l'est en Tunisie, i.e., que la production de logement y soit aussi abordable, de manière que 100 % des besoins en logement soient satisfaits par la production formelle.

Quels gains en termes de conditions de vie pourraient être réalisés ?

Hypothèse : les politiques faussées du logement au Maroc équivalent à un impôt déplaçant la courbe de l'offre à la hausse



* Sous l'hypothèse d'une élasticité de l'offre de 0,5



**Développement du financement du logement
 et taux d'épargne agrégés dans les pays MENA**

Développement des marchés hypothécaires

		Assez développé	Démarre	Sous-développé
Epargne	Faible	<i>Jordanie Maroc</i>	<i>Liban, Egypte,</i>	
	Moyenne		<i>Tunisie, Iran</i>	
	Elevée			<i>Algérie, Yémen</i>

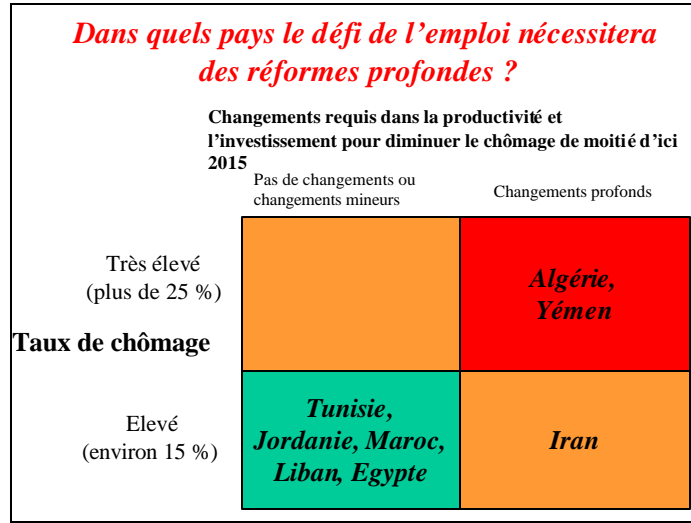
**3. Productivité des facteurs :
 Comment l'Algérie pourrait améliorer la productivité
 par un secteur du logement plus efficace?**

- 3 pays (*Algérie, Iran, Yémen*) nécessiteront des **changements profonds de productivité** s'ils veulent relever le défi de l'emploi causé par la démographie élevée
- En *Algérie*, réduire de moitié le taux de chômage d'ici 2015 (29 % aujourd'hui) nécessitera des **progrès majeurs dans la productivité**;
- L'intensité de capital de l'*Algérie* est très élevée (ICOR 12,5 par rapport à 3,7 en Egypte)

	1973-94	2000-15	Croissance requise pour réduire le chômage
Croissance PTF	- 3.4%	0.2%	+ 3.6%

**Interprétation et conséquences
 pour l'emploi en Algérie**

- Le défi de l'Algérie **n'est pas la disponibilité des ressources mais la façon d'utiliser les ressources disponibles plus efficacement** (augmenter la productivité). Parce que le logement est cher, il y a une accumulation excessive de capital dans le secteur du logement.
- Un secteur du logement plus efficace aiderait l'Algérie à atteindre **une plus grande efficacité dans l'usage du capital**.
- Diminuer de moitié le chômage d'ici 2015 implique la création d'environ 1,6 million d'emplois.
- En assumant que la création d'emplois est une fonction linéaire des changements dans la productivité, il est estimé que les gains de productivité de 10 % qui pourraient être réalisés avec un secteur du logement plus efficace pourraient aider à créer **160.000 nouveaux emplois** d'ici 2015.



4. Le logement et la réduction de la pauvreté : retracer les liens et simuler les effets de la pauvreté

Effets les coûts du logement sur la réduction de la pauvreté

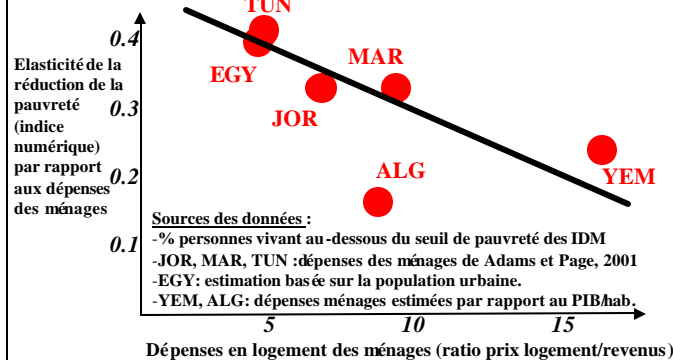
EFFETS DIRECTS :

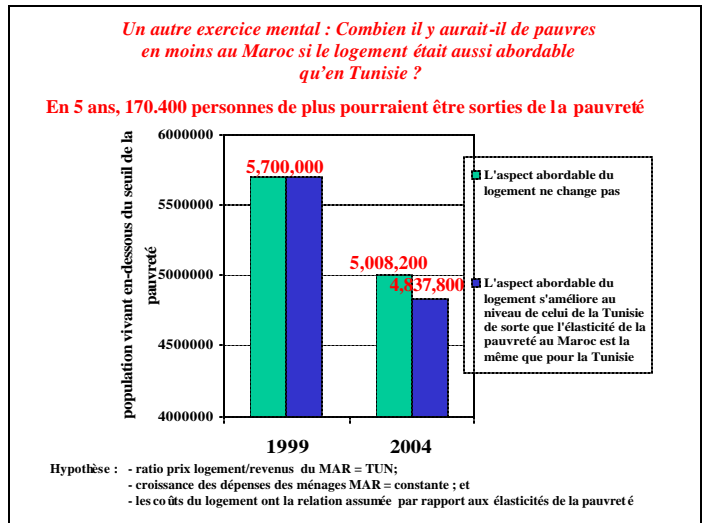
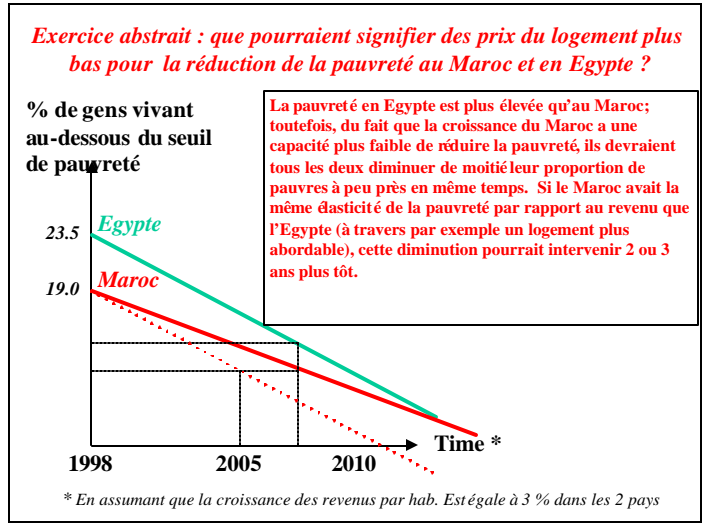
- Pour de nombreux ménages à revenus modérés et faibles, **le logement est le poste de dépense le plus grand** (20-40 pour cent) de leur budget limité ;
- Si le logement devient abordable, les pauvres disposeront de davantage de ressources pour les dépenses hors logement (par exemple, créer une petite entreprise) et il deviendra **plus facile de sortir de la pauvreté** ;

EFFETS INDIRECTS :

- Des **conditions meilleures de logement** deviendront plus abordables pour les pauvres avec des conséquences indirectes sur la **santé** et l'**éducation des enfants** ;
- Un secteur du logement croissant signifie plus de **possibilités d'emploi** pour les pauvres en raison du besoin de main-d'œuvre non qualifiée ;
- La **propriété d'un logement est un actif** pour les pauvres (même un avoir productif dans certains cas) ; il **réduit la vulnérabilité** des pauvres.

Les pays MENA qui ont le mieux réussi à utiliser la croissance des revenus des ménages pour réduire la pauvreté sont également ceux où le logement est le plus abordable





Annexe 4

Indicateurs par pays utilisés pour l'étude

Pays

Algérie

Egypte

Iran

Jordanie

Liban

Maroc

Tunisie

Yémen

Définition des indicateurs de l'offre de logements

Liste des sources

Algérie

Indicateurs de la demande de logement		
PIB par habitant (PPA, 2001)		5 319
Croissance annuelle moyenne PIB par habitant (% , 1997-2001)		1.0
Santé, éducation, logement, sécurité sociale et services sociaux (% des dépenses totales)		49 (1999)
Population âgée de 20-29 ans (% pop. totale, 2000)		19
Croissance population âgée de 20-29 (%)	entre 1990 et 2000 (réelle)	36
	entre 2000 et 2010 (estimée)	27
Population urbaine (% population totale, 2001)		58
Croissance annuelle population urbaine (%)	moyenne 1992 - 2001	3.0
	moyenne 1997 - 2001	2.6
Taux d'inflation (%)	1993	20.5
	1997	5.7
	2000	0.3
Indicateurs de l'offre de logement ²⁷		
Ratio prix du logement/revenus		8.1 (2002 est.)
Ratio loyer/revenus		10 (1998)
Surface habitable par personne (m2)		8.5 (1993)
Portefeuille de crédit au logement		6.5% (2001)
Ratio prêts hypothécaires/PIB		1.2% (2000)
Ratio prix terrain/revenus (prix du terrain aménagé)		-
Parc de logements informel		20% (2002)
Parc de logements publics		25% (1993, 2000)
Niveau de primauté (%)		10 (2000) « trop peu de dominance »
Ecart type		2
Autres indicateurs		
Population totale (2001)		30 893 800
Taux de chômage (% , estimation officielle la plus récente)		28.0
Epargne intérieure brute (% PIB, 2001)		44
Envois de fonds des travailleurs à l'étranger au PIB (% , 1999)		-
Population vivant sous le seuil de la pauvreté (%)		14 (1995)
Elasticité de la pauvreté/dépenses ménages		-0.17 (1990-1995)
Recettes pétrolières et gazières (% exportations, 2001)		38
Secteur construction en % du PIB		8.7 % (2000) incluant travaux secteur public 10.7 (moyenne 1992-97)
Emploi dans le secteur de la construction		15.2 % de la population active totale (1999) incluant travaux du secteur public

²⁷ Les définitions des indicateurs sont présentées à la fin du présent rapport.

Egypte

Indicateurs de la demande de logement		
PIB par habitant (PPA, 2001)		3 750
Croissance annuelle moyenne PIB par habitant (% , 1997-2001)		3.0
Santé, éducation, logement, sécurité sociale et services sociaux (% des dépenses totales)		24 (1997)
Population âgée de 20-29 ans (% pop. Totale, 2000)		18
Croissance population âgée de 20-29 (%)	entre 1990 et 2000 (réelle)	30
	entre 2000 et 2010 (estimée)	20
Population urbaine (% population totale, 2001)		
Croissance annuelle population urbaine (%)	moyenne 1992 – 2001	1.8
	moyenne 1997 – 2001	1.8
Taux d'inflation (%)	1993	11.0
	1997	6.2
	2000	2.8

Indicateurs de l'offre de logement ²⁸	
Ratio prix du logement/revenus	4.9 (1998)
Ratio loyer/revenus	20% (1999)
Surface habitable par personne (m2)	12 (1993)
Portefeuille de crédit au logement	7.40% (1993)
Ratio prêts hypothécaires/PIB	3% (2000)
Ratio prix terrain/revenus (prix du terrain aménagé)	3 (1998)
Parc de logements informel	30 - 60 (%) (différentes sources donnent différents ratios)
Parc de logements publics	29% (1993 - 2002)
Niveau de primauté (%)	36 (2000) « Dominance excessive
Ecart type	2

Autres indicateurs	
Population totale (2001)	65 172 580
Taux de chômage (% , estimation officielle la plus récente)	12.0
Epargne intérieure brute (% PIB, 2001)	18
Envois de fonds des travailleurs à l'étranger au PIB (% , 1999)	3.6
Population vivant sous le seuil de la pauvreté (%)	22.5 (1996)
Elasticité de la pauvreté/dépenses ménages	-0.40 (1982-1996)
Recettes pétrolières et gazières (% exportations, 2001)	Peu important
Secteur construction en % du PIB	5.2% (1997)
	5.6% (1999)
Emploi dans le secteur de la construction	4.5 (1998)

²⁸ Les définitions des indicateurs sont présentées à la fin du présent rapport.

Iran

Indicateurs de la demande de logement		
PIB par habitant (PPA, 2001)		6 128
Croissance annuelle moyenne PIB par habitant (% , 1997-2001)		2.0
Santé, éducation, logement, sécurité sociale et services sociaux (% des dépenses totales)		47 (2000)
Population âgée de 20-29 ans (% pop. Totale, 2000)		19
Croissance population âgée de 20-29 (%)	entre 1990 et 2000 (réelle)	38
	entre 2000 et 2010 (estimée)	40
Population urbaine (% population totale, 2001)		
Croissance annuelle population urbaine (%)	moyenne 1992 – 2001	2.9
	moyenne 1997 – 2001	2.8
Taux d'inflation (%)	1993	22.9
	1997	17.3
	2000	12.6

Indicateurs de l'offre de logement ²⁹	
Ratio prix du logement/revenus	9 (2002)
Ratio loyer/revenus	20% (2002)
Surface habitable par personne (m2)	21 (2002)
Portefeuille de crédit au logement	-
Ratio prêts hypothécaires/PIB	2.8% (2001)
Ratio prix terrain/revenus (prix du terrain aménagé)	5 (2002)
Parc de logements informel	25-30%
Parc de logements publics	Négligeable
Niveau de primauté (%)	18 « Peu de dominance »
Ecart type	1

Autres indicateurs	
Population totale (2001)	64 657 580
Taux de chômage (% , estimation officielle la plus récente)	14.0
Epargne intérieure brute (% PIB, 2001)	25
Envois de fonds des travailleurs à l'étranger au PIB (% , 1999)	0
Population vivant sous le seuil de la pauvreté (%)	-
Elasticité de la pauvreté/dépenses ménages	-
Recettes pétrolières et gazières (% exportations, 2001)	74
Secteur construction en % du PIB	Secteur du logement 8.8%
Emploi dans le secteur de la construction	Secteur du logement 11.3%

²⁹ Les définitions des indicateurs sont présentées à la fin du présent rapport.

Jordanie

Indicateurs de la demande de logement		
PIB par habitant (PPA, 2001)		4 080
Croissance annuelle moyenne PIB par habitant (% , 1997-2001)		0.4
Santé, éducation, logement, sécurité sociale et services sociaux (% des dépenses totales)		45 (2000)
Population âgée de 20-29 ans (% pop. totale, 2000)		20
Croissance population âgée de 20-29 (%)	entre 1990 et 2000 (réelle)	68
	entre 2000 et 2010 (estimée)	21
Population urbaine (% population totale, 2001)		
Croissance annuelle population urbaine (%)	moyenne 1992 - 2001	4.3
	moyenne 1997 - 2001	3.2
Taux d'inflation (%)	1993	3.3
	1997	3.0
	2000	0.7

Indicateurs de l'offre de logement ³⁰	
Ratio prix du logement/revenus	6.5 (1998)
Ratio loyer/revenus	16,7 (1998)
Surface habitable par personne (m2)	10 (1993)
Portefeuille de crédit au logement	19% (1999)
Ratio prêts hypothécaires/PIB	11% (1999)
Ratio prix terrain/revenus (prix du terrain aménagé)	0.15 (1998)
Parc de logements informel	10 (2002)
	1% (2002)
Parc de logements publics	12 (1993)
	Près de 0% (2002)
Niveau de primauté (%)	39 (2000) « légèrement excessif »
Ecart type	1

Autres indicateurs	
Population totale (2001)	5 030 925
Taux de chômage (% , estimation officielle la plus récente)	15.0
Epargne intérieure brute (% PIB, 2001)	-4
Envois de fonds des travailleurs à l'étranger au PIB (% , 1999)	18.0
Population vivant sous le seuil de la pauvreté (%)	11.7 (1997)
Elasticité de la pauvreté/dépenses ménages	-0.33 (1987-1997)
Recettes pétrolières et gazières (% exportations, 2001)	Peu important
Secteur construction en % du PIB	3.6% (1997-99)
Emploi dans le secteur de la construction	7-10%

³⁰ Les définitions des indicateurs sont présentées à la fin du présent rapport.

Liban

Indicateurs de la demande de logement		
PIB par habitant (PPA, 2001)		4391
Croissance annuelle moyenne PIB par habitant (% , 1997-2001)		0.4
Santé, éducation, logement, sécurité sociale et services sociaux (% des dépenses totales)		49 (1999)
Population âgée de 20-29 ans (% pop. totale, 2000)		23
Croissance population âgée de 20-29 (%)	entre 1990 et 2000 (réelle)	48
	entre 2000 et 2010 (estimée)	-17
Population urbaine (% population totale, 2001)		
Croissance annuelle population urbaine (%)	moyenne 1992 - 2001	2.3
	moyenne 1997 - 2001	1.9
Taux d'inflation (%)	1993	24.7
	1997	7.7
	2000	0.4

Indicateurs de l'offre de logement ³¹	
Ratio prix du logement/revenus	9 (2002)
Ratio loyer/revenus	-
Surface habitable par personne (m2)	10-12 (2003)
Portefeuille de crédit au logement	9 (1995) incluant le crédit pour la construction
Ratio prêts hypothécaires/PIB	4%
Ratio prix terrain/revenus (prix du terrain aménagé)	2 (1998)
Parc de logements informel	20-25% (2002)
Parc de logements publics	Négligeable 1%
Niveau de primauté (%)	53 (2000)
Ecart type	3 Beyrouth a un rôle spécial en tant que centre de financement et d'investissement

Autres indicateurs	
Population totale (2001)	4 384 744
Taux de chômage (% , estimation officielle la plus récente)	11.5
Epargne intérieure brute (% PIB, 2001)	-12
Envois de fonds des travailleurs à l'étranger au PIB (% , 1999)	-
Population vivant sous le seuil de la pauvreté (%)	-
Elasticité de la pauvreté/dépenses ménages	-
Recettes pétrolières et gazières (% exportations, 2001)	Pas important
Secteur construction en % du PIB	9.4 (2002) Part du secteur du logement : 4.2% (2002)
Emploi dans le secteur de la construction	11.6 (2002)

³¹ Les définitions des indicateurs sont présentées à la fin du présent rapport.

Maroc

Indicateurs de la demande de logement		
PIB par habitant (PPA, 2001)		3 787
Croissance annuelle moyenne PIB par habitant (% , 1997-2001)		0.8
Santé, éducation, logement, sécurité sociale et services sociaux (% des dépenses totales)		31 (1999)
Population âgée de 20-29 ans (% pop. totale, 2000)		18
Croissance population âgée de 20-29 (%)	entre 1990 et 2000 (réelle)	27
	entre 2000 et 2010 (estimée)	21
Population urbaine (% population totale, 2001)		
Croissance annuelle population urbaine (%)	moyenne 1992 - 2001	3.1
	moyenne 1997 - 2001	3.0
Taux d'inflation (%)	1993	5.2
	1997	1.0
	2000	1.9

Indicateurs de l'offre de logement ³²	
Ratio prix du logement/revenus	9.2 (1998)
Ratio loyer/revenus	5 (1998)
Surface habitable par personne (m2)	6 (1993)
Portefeuille de crédit au logement	13 % (2001)
Ratio prêts hypothécaires/PIB	4 % (1997)
	7 % (2001)
Ratio prix terrain/revenus (prix du terrain aménagé)	-
Parc de logements informel	23% logement informel (2002)
Parc de logements squattés	-
Parc de logements publics (%)	Négligeable
Niveau de primauté	22 (2000) – « dominance optimale »
Ecart type	0

Autres indicateurs	
Population totale (2001)	29 173 130
Taux de chômage (% , estimation officielle la plus récente)	13.0
Epargne intérieure brute (% PIB, 2001)	20
Envois de fonds des travailleurs à l'étranger au PIB (% , 1999)	5.4
Population vivant sous le seuil de la pauvreté (%)	19 (1999)
Elasticité de la pauvreté/dépenses ménages	-0.33 (1985-1999)
Recettes pétrolières et gazières (% exportations, 2001)	Peu important
Secteur construction en % du PIB	5.7%
Emploi dans le secteur de la construction	11%

³² Les définitions des indicateurs sont présentées à la fin du présent rapport.

Tunisie

Indicateurs de la demande de logement		
PIB par habitant (PPA, 2001)		6769
Croissance annuelle moyenne PIB par habitant (% , 1997-2001)		4.0
Santé, éducation, logement, sécurité sociale et services sociaux (% des dépenses totales)		48 (2000)
Population âgée de 20-29 ans (% pop. totale, 2000)		19
Croissance population âgée de 20-29 (%)	entre 1990 et 2000 (réelle)	21
	entre 2000 et 2010 (estimée)	12
Population urbaine (% population totale, 2001)		
Croissance annuelle population urbaine (%)	moyenne 1992 - 2001	2.7
	moyenne 1997 - 2001	2.4
Taux d'inflation (%)	1993	4.0
	1997	3.7
	2000	3.0

Indicateurs de l'offre de logement ³³		
Ratio prix du logement/revenus		5.2 (1998)
Ratio loyer/revenus		20.3 (1999)
Surface habitable par personne (m2)		6.5 (1993)
Portefeuille de crédit au logement		8.4 (1993)
		10.44 (2000)
Ratio prêts hypothécaires/PIB		5,9 (2000)
Ratio prix terrain/revenus (prix du terrain aménagé)		0.16 (1998)
Parc de logements informel		25 (2002)
Parc de logements squattés		<i>Les bidonvilles sont négligeables</i>
Parc de logements publics (%)		8 (2002)
Niveau de primauté		30 (2000) « dominance optimale »
Ecart type		0

Autres indicateurs		
Population totale (2001)		9 674 605
Taux de chômage (% , estimation officielle la plus récente)		15.0
Epargne intérieure brute (% PIB, 2001)		25
Envois de fonds des travailleurs à l'étranger au PIB (% , 1999)		3.6
Population vivant sous le seuil de la pauvreté (%)		7.6 (1995)
Elasticité de la pauvreté/dépenses ménages		-0.41 (1985-1995)
Recettes pétrolières et gazières (% exportations, 2001)		9
Secteur construction en % du PIB		3.29 (2001)
Emploi dans le secteur de la construction		12.5 (1997)

³³ Les définitions des indicateurs sont présentées à la fin du présent rapport.

Yémen

Indicateurs de la demande de logement		
PIB par habitant (PPA, 2001)		812
Croissance annuelle moyenne PIB par habitant (% , 1997-2001)		1.8
Santé, éducation, logement, sécurité sociale et services sociaux (% des dépenses totales)		27 (1999)
Population âgée de 20-29 ans (% pop. totale, 2000)		16
Croissance population âgée de 20-29 (%)	entre 1990 et 2000 (réelle)	80
	entre 2000 et 2010 (estimée)	56
Population urbaine (% population totale, 2001)		
Croissance annuelle population urbaine (%)	moyenne 1992 - 2001	3.9
	moyenne 1997 - 2001	3.8
Taux d'inflation (%)	1993	62.4
	1997	4.6
	2000	10.9

Indicateurs de l'offre de logement ³⁴		
Ratio prix du logement/revenus		10- 17 (2000)
Ratio loyer/revenus		25 (2000)
Surface habitable par personne (m2)		4
Portefeuille de crédit au logement		-
Ratio prêts hypothécaires/PIB		-
Ratio prix terrain/revenus (prix du terrain aménagé)		-
Parc de logements informel		30-35%
Parc de logements publics (%)		-
Niveau de Primauté		30 (2000) « Dominance légèrement excessive »
Ecart type		1

Autres indicateurs		
Population totale (2001)		17 989 950
		12.0% (chômage) + 25.5% (sous-emploi)
Taux de chômage (% , estimation officielle la plus récente)		20
Epargne intérieure brute (% PIB, 2001)		15.9
Envois de fonds des travailleurs à l'étranger au PIB (% , 1999)		23 (1997)
Population vivant sous le seuil de la pauvreté (%)		-0.25 (1992-1997)
Elasticité de la pauvreté/dépenses ménages		88
Recettes pétrolières et gazières (% exportations, 2001)		-
Secteur construction en % du PIB		-

³⁴ Les définitions des indicateurs sont présentées à la fin du présent rapport.

Définition des indicateurs de l'offre de logements

Ratio prix du logement/revenus : ratio entre le prix de marché médian d'un logement et le revenu médian annuel des ménages.

Ratio loyer/revenus : ratio entre le loyer annuel médian d'un logement et le revenu annuel médian des ménages locataires.

Portefeuille du crédit au logement : ratio total des prêts hypothécaires/encours de tous les prêts dans les institutions commerciales et financières publiques.

Ratio prêts hypothécaires/PIB : ratio entre le total des prêts hypothécaires et le produit national brut.

Ratio prix du terrain/revenus : ratio entre le prix médian d'un mètre carré de terrain aménagé et le revenu médian mensuel des ménages. Le terrain aménagé est défini comme étant le terrain disposant d'eau, d'électricité, d'assainissement et de routes.

Parc de logements informel (non autorisé) : il s'agit du pourcentage du total du parc de logements en zone urbaine qui n'est pas conforme aux réglementations en vigueur d'aménagement, d'occupation des sols et de construction. Le parc informel de logements en zone urbaine comprend mais sans nécessairement s'y limiter les logements construits sur des terrains occupés illégalement.

Parc de logements public : pourcentage du nombre total de logements en zone urbaine qui appartient au secteur public qui le gère et le contrôle.

Niveau de primauté : part de la population de la plus grande ville du pays dans la population urbaine nationale.

Politiques du logement et performances sectorielles dans les pays de la Région MENA
Avril 2005

Liste des sources

Indicateurs	Sources
PIB par habitant (PPA)	Banque mondiale – Indicateurs du développement dans le monde
Croissance annuelle moyenne du PIB par habitant (% , 1997-2001)	Banque mondiale – Indicateurs du développement dans le monde
Santé, éducation, logement, sécurité sociale et aide sociale (% des dépenses totales)	Banque mondiale – Indicateurs du développement dans le monde
Population âgée de 20 à 29 ans (% de la population totale)	Bureau du Recensement des USA
Croissance de la population âgée de 20 à 29 ans (%)	Bureau du Recensement des USA ; pour le Yémen, la croissance pour 1990-2000 vient d'une extrapolation de la croissance des années 1995-2000
Population urbaine (% de la population totale)	Banque mondiale – Indicateurs du développement dans le monde
Croissance annuelle de la population urbaine (%)	Banque mondiale – Indicateurs du développement dans le monde
Taux d'inflation (%)	FMI – Zubair Iqbal, <i>Macroeconomic Issues and Policies in the Middle-East and North Africa</i> 2001
Ratio prix du logement/revenu	NU- Indicateurs de l'habitat urbain pour l'Iran 1998. Pour l'Iran – ESW Iran 2002 ; pour le Yémen – Rapport provisoire par Diamond et Jordan 2000 ; pour l'Algérie, estimations de différents rapports
Ratio loyer/revenu	NU- Indicateurs de l'habitat urbain 1998. Pour l'Iran – ESW Iran 2002 ; pour le Yémen – Rapport provisoire par Diamond et Jordan 2000
Espace par personne	NU- Banque mondiale Indicateurs de l'habitat 1993 ; pour le Liban, rapport sur l'habitat par un consultant local, 2002; Yémen, rapport Diamond et Jordan, 2000
Portefeuille du crédit au logement	NU- Banque mondiale Indicateurs de l'habitat 1993 et DEP et RA de projets et document de travail FMI Erbas et Nothaft 2002
Ratio prêts hypothécaires/PIB	Document de travail FMI Erbas et Nothaft 2002; DEP et RA de projets
Multiplieur aménagement foncier	NU Indicateurs de l'habitat 1998 – Pour l'Iran – ESW 2002
Parc de logements illégal (%)	Questionnaires sur le logement et la terre remplis dans les pays en collaboration avec les autorités de l'habitat 2002/03 ; et NU - Banque mondiale Indicateurs de l'habitat 1993
Parc de logements public (%)	Questionnaires sur le logement et la terre remplis dans les pays en collaboration avec les autorités de l'habitat 2002/03; et NU- Banque mondiale Indicateurs de l'habitat 1993
Niveaux de primauté et écarts types	Banque mondiale – Indicateurs du développement dans le monde; les écarts types et les niveaux de primauté sont ajustés à partir du modèle d'Henderson (2000)
Secteur de la construction en % du PIB	Banque mondiale – Indicateurs du développement dans le monde ; et DEP et RA de projets
Importance du secteur de la construction dans l'emploi	Banque mondiale – Indicateurs du développement dans le monde ; et DEP et RA de projets
Population totale	Banque mondiale – Indicateurs du développement dans le monde
Taux de chômage (%)	Pour l'Algérie, l'Egypte, l'Iran, la Jordanie, le Maroc et la Tunisie, la source est le FMI – Dhonté, Bhattacharya et Yousef, <i>Demographic transition in the Middle East: Implications for Growth, Employment, and Housing</i> , 2000; pour le Liban, la source est le DSRP pour le Liban
Épargne intérieure brute (% PIB)	Banque mondiale – Indicateurs du développement dans le monde
Envois de fonds des travailleurs à l'étranger dans le PIB (%)	Banque mondiale – Indicateurs du développement dans le monde
Population vivant au-dessous du seuil national de pauvreté (%)	Pour l'Égypte, la Jordanie, le Maroc et la Tunisie, la source est la Banque mondiale – Richard Adams and John Page, <i>Holding the Line: Poverty Reduction in the Middle East and North Africa</i> , 1970-2000; pour l'Algérie, la source est la Banque mondiale – Indicateurs du développement dans le monde ; pour le Yémen, la source est la Banque mondiale – Abdulkarim AlArhabi, <i>Poverty and Social Risk Management in Yemen</i>
Elasticité de la pauvreté par rapport aux dépenses des ménages	Les élasticités sont calculées en utilisant les indices numériques de la pauvreté (voir ci-dessus) et les chiffres des dépenses des ménages de la Banque mondiale - Richard Adams et John Page, <i>Holding the Line: Poverty Reduction in the Middle East and North Africa</i> , 1970-2000 ; pour la Jordanie, le Maroc et la Tunisie, l'élasticité est basée sur la population totale alors que pour l'Égypte, elle se base sur les chiffres de la population urbaine ; pour le Yémen et l'Algérie, nous avons utilisé le PNB par habitant (méthode Atlas, \$EU actuels) pour représenter les dépenses des ménages
Recettes pétrolières et gazières (% exportations)	Banque mondiale – Les pays en bref