

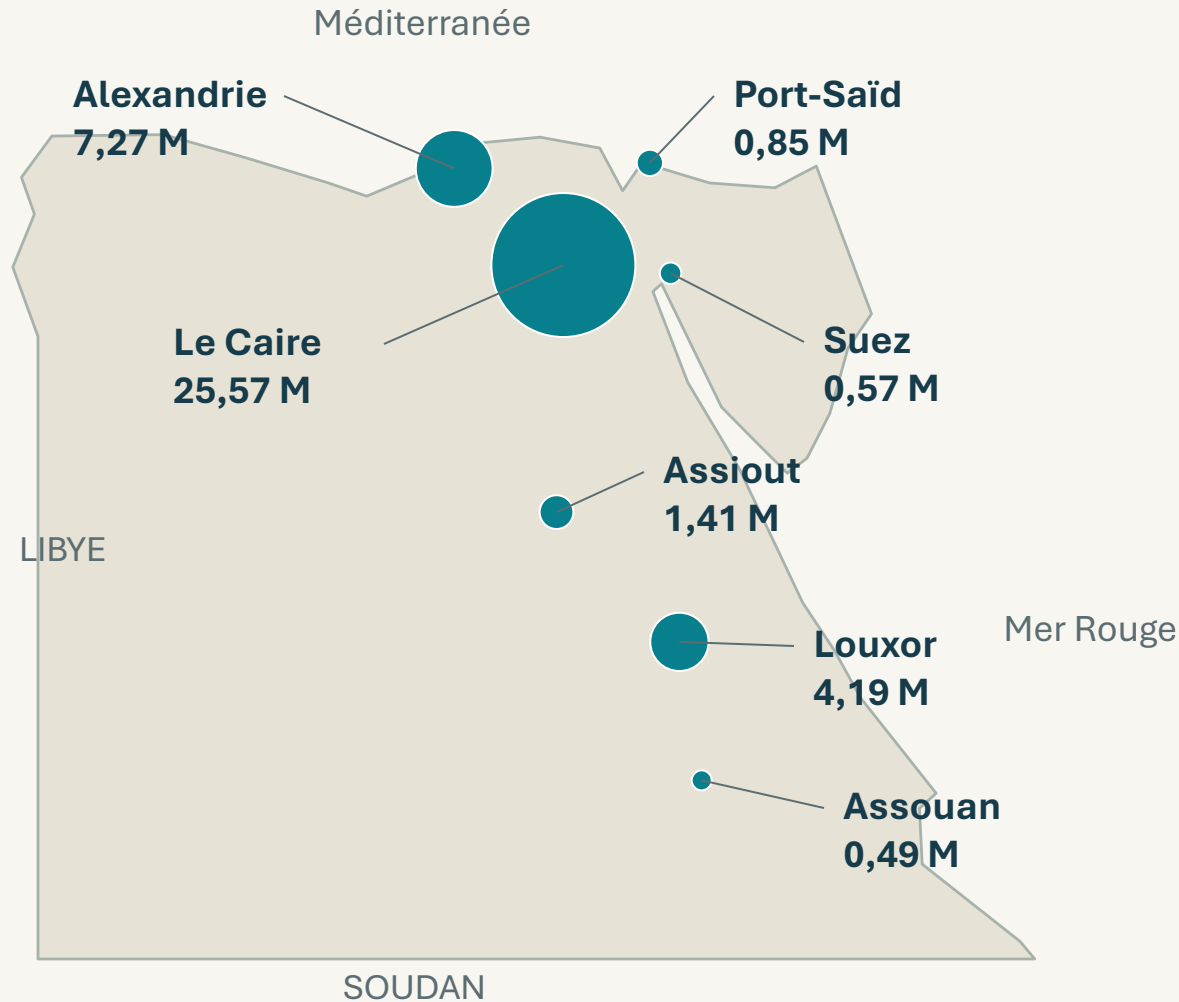
Habitat et Francophonie

Le logement en Egypte

Claude Taffin

Mardi 20 Octobre 2026

L'Égypte : géographie et démographie



108 millions d'habitants en 2025,
116 millions en 2030 selon CAPMAS
(+1,5 % par an).

La vallée et le delta du Nil
concentrent la population sur une
petite partie du territoire.

Agglomérations urbaines, 2025
Définition harmonisée de l'ONU.

● 1 million d'habitants

L'aire des cercles est proportionnelle
à la population ; M = millions.

Survol de l'histoire récente

1952–1953

Le mouvement des Officiers libres renverse la monarchie. La proclamation de la République ouvre une période de forte intervention de l'État.

2011

Les manifestations conduisent au départ d'Hosni Moubarak, après près de trente ans au pouvoir.

2012–2014

Mohamed Morsi est élu en 2012, puis renversé par l'armée en 2013. Abdel Fattah al-Sissi accède à la présidence en 2014.

Depuis 2016

Réformes économiques, dévaluations et grands projets urbains redéfinissent le contexte du logement.

Une économie diversifiée, mais sensible aux chocs

Activités économiques

Les services, l'industrie, l'agriculture et la construction contribuent à l'activité et à l'emploi.

Ressources en devises

En 2024/25 : transferts des expatriés 36,5 Md\$, tourisme 16,7 Md\$, canal de Suez 3,6 Md\$. Ensemble : 56,8 Md\$ de recettes en devises.

Poids de l'État

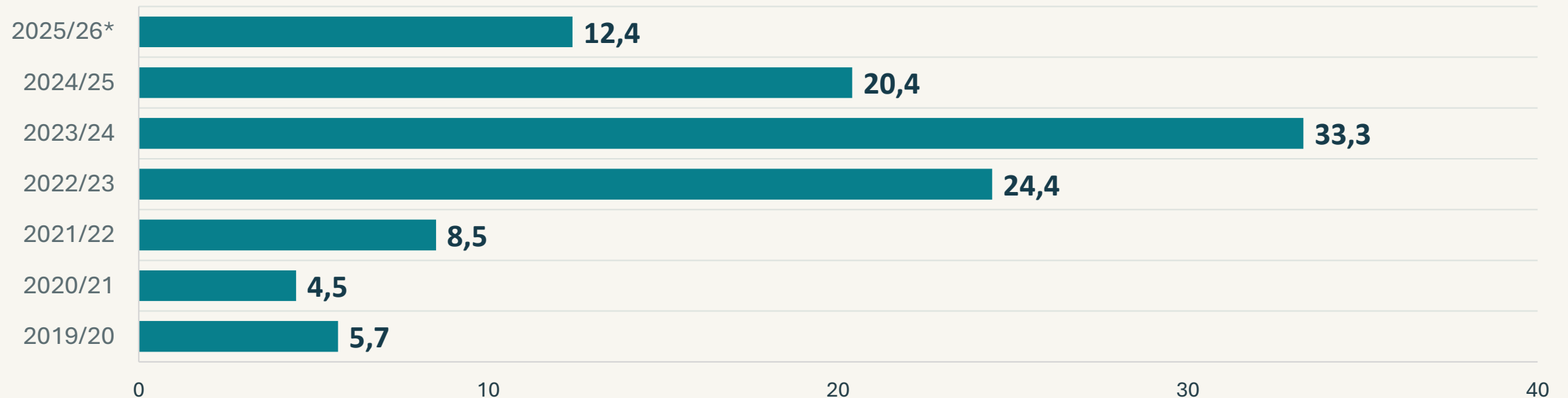
L'État reste un acteur majeur. Le développement du secteur privé et la réforme des entreprises publiques sont des enjeux centraux.

Vulnérabilités

La dette, le coût des importations et les tensions régionales limitent les marges budgétaires et exposent l'économie aux chocs.

Inflation, croissance et dévaluations

Inflation moyenne par exercice budgétaire (%) * Estimation FMI



Croissance du PIB réel : 3,8 % en 2022/23, 2,4 % en 2023/24, 4,4 % en 2024/25 et 4,6 % estimés en 2025/26.

La livre perd face au dollar $\approx$ 30 % en 2022, $\approx$ 20 % en 2023 et 38 % le 6 mars 2024.

Le secteur du logement en bref

Logement et inflation

La pierre sert de réserve de valeur face à l'inflation et aux dévaluations.

Accès difficile au marché formel

Les ménages modestes ont difficilement accès au marché formel, malgré une forte intervention publique.

Location fragmentée

Les baux anciens protégés coexistent avec des contrats de marché, souvent pas ou peu formalisés.

Paradoxe du parc

Un nombre record de logements vacants coexistent avec des besoins importants.

Qui produit les logements en Égypte ?

Gouvernorats

Réalisent des programmes publics ***dans les territoires existants***, avec les financements et les organismes centraux.

NUCA

Maîtrise le foncier, aménage les terrains et les infrastructures, puis construit ou fait construire les logements ***dans les villes nouvelles***.

Production informelle

Ménages et petits constructeurs produisent des logements hors des règles foncières ou de construction, souvent par étapes et par extensions.

Autres producteurs

Promoteurs privés formels et autres organismes publics (UDF notamment) ; coopératives en déclin.

La construction informelle : un pilier de l'offre

Importance structurelle

La construction hors des circuits formels fournit une part majeure, mais difficile à évaluer, de la production de logements.

Situations diverses

L'irrégularité peut concerner le terrain, le permis, une extension ou le titre ; ne signifie pas bâtiment dangereux, mais plutôt voirie, assainissement, etc. déficients.

Action publique

Vise à améliorer ces services, régulariser les immeubles, déceler et traiter les situations dangereuses.

Financement

Des droits de propriété documentés sont nécessaires l'accès au crédit, la revente et la location formelle.

Nature et importance du parc de logements vacants

Logements vacants		Logements inhabitable		Résidences secondaires		Logements occupés
Achevés et inoccupés	Inachevés et inoccupés	Nécessitent une rénovation	En cours de démolition	Le propriétaire dispose d'un autre logement	Le propriétaire réside à l'étranger	
4 646	4 310	580	67	2 890	1 144	22 473
8 956		647		4 034		22 473
24,8%		1,8%		11,2%		62,2%

Source : CAPMAS (Recensement de la population 2017)

La réforme du financement soutenue par la Banque Mondiale

Intervention de la Banque Mondiale à partir de 2008 afin de :

- Changer le système d'aides et développer une aide aux ménages liée au crédit ;*
- Adapter le cadre institutionnel à ce changement.*

Avant 2011

Le Ministère du Logement pilote les programmes, les gouvernorats et la NUCA réalisent les opérations. Le GSF gère les aides aux ménages.

Début 2011

Démarrage du programme national de logement social.

2014–2015

Création du SHF

Création du SHF pour unifier le pilotage du logement social.
Développement de l'offre de logement social en accession pour les ménages à revenus moyens-faibles.

2018

Création du SHMFF

Fusion entre le SHF et le GSF : le SHMFF réunit production de logement social et soutien au financement, en accession et en location.

L'aide aux accédants à revenus modestes et moyens

Crédit bancaire

Les banques et sociétés de financement prêtent directement aux acquéreurs agréés par SHMFF.

Aide au ménage

- Pour les plus modestes : prêt à taux fixe de 8% sur 20 ans, et subvention initiale variant avec le revenu pour maintenir le taux d'effort initial en-dessous de 40%.
- Pour les revenus moyens : prêt à taux fixe de 12% sur 20 ans.
- Taux des prêts bancaires non aidés : 22- 23%.

Combien depuis 2014 ?

Environ 700 000 bénéficiaires dont environ 98% au titre du programme en faveur des plus modestes.

Crédit bancaire et vente à tempérament

Crédit aidé

Le SHMFF et les banques ouvrent l'accès au financement formel, avec des aides ciblées sur les ménages modestes.

Vente à tempérament

Les promoteurs proposent un apport puis des versements échelonnés sur plusieurs années. Risqué pour l'acquéreur, réglementation souhaitable.

Concurrence

Cette formule concurrence le crédit hypothécaire, surtout lorsque les taux bancaires sont élevés. Le coût du financement est intégré au prix de vente (et invisible).

Complémentarité

Les promoteurs se cantonnent dans le haut de gamme.
Tentative récente de PPP avec le circuit NUCA – SHMFF pour cibler les classes modestes et moyennes

Le marché locatif

Bailleurs individuels

Les particuliers dominent très largement le marché. La gestion professionnelle n'est présente que dans le haut de gamme.

Location plus subie que choisie

L'achat est l'objectif de l'immense majorité. La location n'est qu'une solution de transition lorsque l'accession est hors de portée. Evolution en cours ?

Location informelle en majorité

Ne résulte pas seulement de l'informalité de l'immeuble : est aussi répandue dans le parc formel (évasion fiscale, plus généralement refus des tracasseries administratives).

L'histoire du contrôle des loyers

Années 1940

Dans un contexte de pénurie urbaine, la loi encadre les loyers et limite les possibilités d'éviction.

Années 1950–1980

Les gouvernements renforcent la protection des locataires. Les lois de 1969, 1977 et 1981 structurent durablement l'ancien régime.

1996

La loi libéralise les nouveaux baux, tandis que les contrats anciens conservent pour l'essentiel leur régime protecteur.

Conséquences

Deux marchés coexistent : un parc ancien à loyers très faibles et un marché de nouveaux contrats à loyers libres.

Au recensement de 2017 : 7% ancien régime – 7,2% nouveau régime.

La réforme de 2025 et la transition vers 2032

Loi 164	Fixe des minima selon la catégorie de quartier, puis prévoit une hausse annuelle de 15 %.
Fin du régime ancien	Les baux résidentiels concernés prennent fin après une transition de sept ans, à l'été 2032.
Loi 165	Facilite la récupération du logement quand le bail contractuel arrive à son terme.
Enjeu de transition	La réforme vise à soutenir l'offre, mais nécessite une offre sociale pour reloger les locataires vulnérables.

Le développement de la location sociale par SHMFF

Premier programme (2018)

Destiné aux revenus les plus modestes. Associe une offre à bas loyer et une aide personnelle qui limite le loyer net à 25% du revenu. Possibilité d'acheter le logement au terme du bail (7 ans).

Nouveau programme (annonce récente)

Priorité aux ménages concernés par la sortie de l'ancien régime et aux jeunes ménages éligibles. Cumul aide à la pierre et à la personne conservé (?). Bail raccourci et option d'achat rapide.

Gestion locative

Partenariat avec Fintechs pour améliorer le recouvrement des loyers (test en cours).