

# CLUB DE LA VILLE DURABLE

## des sociétés françaises en Egypte



TRÉSOR  
DIRECTION GÉNÉRALE



CLUB DE LA VILLE  
DURABLE

Newsletter N°6 / Février-Mars 2018

### Le focus du service Economique

La seconde édition du salon BATIMAT Egypte qui s'est déroulée du 1<sup>er</sup> au 4 mars 2018 a pu réunir cette année encore les entreprises du Club de la Ville Durable au sein du Stand France organisé par Business France. Le « corner ville durable » (composé cette année d'EDF, St-Gobain, POMA, Orange, SMS, Setec, RATP Dev, GEIS, CSSI, GE Grid et Schneider Electric) a ainsi été visité par l'Ambassadeur Stéphane Romatet, accompagné d'une délégation de la Région Auvergne-Rhône-Alpes présidée par M. Etienne Blanc, 1er Vice-Président de la Région. M. Ahmed Abdel Razik, Président de l'IDA et des représentants du Ministère du Logement se sont également entretenus avec l'Ambassadeur à l'occasion de son passage sur le stand. L'évènement était placé sous le haut parrainage de l'Autorité pour le développement industriel (IDA).

Le salon BATIMAT est l'occasion de faire le point sur le secteur de l'immobilier en Egypte :

- Bien qu'en forte croissance, le secteur de la construction a été impacté par la dévaluation et l'augmentation des prix des matériaux (en particulier des matériaux importés), la réduction des subventions à l'énergie et les nouvelles taxes mise en place (taxe sur la valeur ajoutée). Selon le rapport annuel de JILL (2017), les prix ont ainsi augmenté de 5 à 20% pour le secteur résidentiel, de 10 à 30% pour le commercial et de 10 à 20% pour l'hôtelier. Cette augmentation des coûts ainsi que la raréfaction des terrains disponibles (c.à.d. mis aux enchères par la NUCA) a poussé les développeurs à rechercher des partenariats (JVs ou autres mécanismes de partage des revenus) ;
- La demande dans le secteur résidentiel est surtout concentrée sur les marchés des compounds et des résidences secondaires, les études anticipant un recentrage de cette demande pour la côte nord et la mer rouge vers le Caire et ses environs (New Cairo, Nouvelle Capitale Administrative, 6 Octobre) car les difficultés économiques, et notamment l'inflation, ont poussé les particuliers à rediriger leur épargne vers le foncier, considéré comme une valeur refuge ;
- Concernant les bureaux, l'offre est restée stable aux alentours de 958 000 m<sup>2</sup>, mais l'achèvement de Festival City et de Cairo Capital Center en 2018 et les projets de New Cairo et de la Nouvelle Capitale Administrative d'ici 2020 devraient l'augmenter significativement ;
- Le secteur des centres commerciaux a été le plus impacté par la crise et la baisse de pouvoir d'achat de la classe moyenne, mais devrait croître légèrement en 2018 avec la livraison de l'Almaza City Center par Majid Al Futtaim et le besoin de petits centres commerciaux plus orientés vers l'alimentation dans les compounds en cours de développement ;
- Enfin, le secteur hôtelier a lui profité de la dévaluation et du début de retour des touristes<sup>1</sup>, ainsi que des projets de villes nouvelles orientées vers le tourisme (New Al Alamein notamment), avec 850 chambres supplémentaires livrées en 2017 et encore 1400 de plus prévues d'ici 2020. Cette croissance reste contingente de la situation sécuritaire.

### La parole aux entreprises, par Enova

**Enova** est le leader régional en matière d'énergie intégrée et de services multi techniques. Elle fournit à ses clients des services intégrés ainsi que des solutions de performances énergétiques optimisées et de systèmes de gestion qui aident les clients à atteindre leurs objectifs financiers, opérationnels et environnementaux. Avec plus de 2000 employés hautement qualifiés, Enova assiste un large éventail d'acteurs publics ou privés (résidentiel, commercial, industriel, secteur de la santé).

<sup>1</sup> Les revenus du tourisme ont augmenté de 123,5% en g.a. à 7,6 Mds\$ en 2017. Le nombre de touristes a augmenté de 54% à 8,3 millions, encore bien inférieur aux 14,7 millions en 2010 avant le soulèvement.

Enova est née en 2002 d'une JV entre Majid Al Futtaim et Veolia. Majid Al Futtaim est le leader de la construction de centres commerciaux, de résidences, de grandes surfaces et de centres de loisir au Moyen Orient, en Afrique et en Asie. Veolia est l'un des leaders mondiaux pour les solutions d'optimisation des ressources, d'approvisionnement en eau et en énergie et de collecte et de traitement des déchets, contribuant ainsi au développement durable des communautés et des industries.



**Brèves (chaque brève est assortie du lien vers la source d'origine)**

**CONSTRUCTION** Une loi est en cours d'élaboration pour permettre la [régularisation des infractions au code de construction](#). Les contrevenants auront trois mois à partir de la validation du texte pour soumettre une demande de régularisation à un comité spécial. Par ailleurs, [les amendements au code de construction ont été validés par le conseil des ministres](#), offrant désormais la possibilité pour les consultants et spécialistes enregistrés auprès de la GOPP d'inspecter les projets de construction. L'Etat espère récupérer environ 72 milliards EGP de la régularisation de près de 1,8 million d'immeubles violant actuellement les règles fixées par le code de construction.

**TRANSPORT** Le parlement a approuvé la [participation du secteur privé dans la rénovation et le développement du réseau ferré égyptien](#). Selon la loi, une compagnie privée peut désormais prendre part au développement, à la maintenance et à l'opération des voies ferrées, après sélection au travers d'une procédure d'appel d'offres. Conformément à la Constitution égyptienne, les contrats auront une durée maximale de 15 ans. Enfin, une nouvelle autorité de régulation, l'Egyptian Railways Authority, sera mise en place pour gérer la participation du secteur privé. L'ERA pourra également établir des sociétés par actions.

**DECHETS** [Les premiers éléments de la proposition de loi sur la gestion des déchets solides](#) ont été rendus publics. Les mesures et dispositions suivantes ont été particulièrement médiatisées :

- Un MoU a été signé entre le ministère de l'environnement, diverses banques (National Bank of Egypt, Banque Misr, National Investment Bank) et la Maady Company for Engineering Industries pour mettre en place [une holding pour la collection des déchets](#). Malgré cette appellation, il s'agira en réalité d'une société par actions détenue majoritairement par le Ministère de l'environnement ou la Banque centrale (non déterminé à ce stade) et ouverte aux investisseurs privés. La holding n'aura par ailleurs pas de fonction de régulateur et ne bénéficiera d'aucun monopole, mais sera un moyen pour les pouvoirs publics d'injecter des financements dans le secteur ;
- La [taxe pour la collecte des déchets](#) sera augmentée, passant d'une fourchette de 1 à 10 livres égyptiennes par mois et par « unité résidentielle » à 2 à 40 livres. Les prix augmenteront également pour les commerces et les usines, passant de 10 à 30 livres à une fourchette de 30 et jusqu'à 200 livres par mois. Cette taxe sera ajoutée à la facture d'électricité mensuelle [N.B. : la tentative précédente de mise en œuvre d'une telle taxe ajoutée aux factures d'électricité avait échoué, la majorité n'acceptant pas de devoir payer aux autorités pour un service qu'ils estiment réalisé efficacement par les Zabalines, les collecteurs informels, et que les habitants ont de toute façon dû continuer à rémunérer directement. Ainsi, beaucoup ont semblé « découvrir » cette taxe à l'occasion de son augmentation] ;
- Des incitations devraient être mise en place pour attirer les investisseurs privés sur le [secteur du traitement des déchets](#), notamment via des subventions pour l'acquisition des droits d'usage pour les terrains nécessaires aux activités de recyclage. En revanche, la collecte des déchets (urbains tout du moins) ne sera vraisemblablement pas proposée aux investisseurs étrangers ;
- Egyptera (Egyptian Electricity Utility and Consumer Protection Agency) devrait mettre en place des [feed-in tariffs pour l'énergie produite à partir des déchets](#) urbains, industriels et agricoles, chaque type de déchets étant associé à un prix différent qui doit encore être déterminé (mais tournera vraisemblablement autour d'une fourchette de EGP 1,03 – 1,30 par kWh).

#### Agenda

- **28 au 31 mars 2018** : [Cityscape Egypt](#), Cairo International Convention Centre, Le Caire
- **22 avril 2018** : présentation par GIZ de son étude sur les opportunités pour le secteur privé dans le secteur des déchets (lieu et horaire à déterminer)