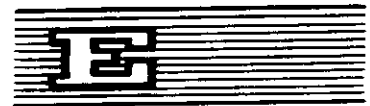




NATIONS UNIES
CONSEIL ÉCONOMIQUE ET SOCIAL



Distr.
 LIMITEE
 E/CN.14/NAC/68
 26 juin 1979
 FRANCAIS
 Original : ANGLAIS

COMMISSION ECONOMIQUE POUR L'AFRIQUE
 Groupe de travail sur les statistiques des prix
 Addis-Abéba, 25-29 juin 1979

**RASSEMBLEMENT DE DONNEES SUR LES PRIX PRATIQUES DANS LE
 DOMAINE DES SERVICES, DES TRANSPORTS, DES LOYERS ET DANS D'AUTRES
 DOMAINES (Egypte)**

Table des matières

	<u>Pages</u>
I. I Introduction	1
II. Définition	1
III. Procédures effectivement utilisées pour recueillir des données sur les prix pratiquée dans les domaines suivants :	2
A. Transports	2
B. Loyers	3 - 4
IV. Quelques exemples d'enquête spéciales permettant d'obtenir les prix des services	4
A. Enquêtes par sondage sur le budget des ménages . . .	4 - 6
B. Enquête sur les bâtiments et les logements	6 - 7
V. Conclusion	7

I. Introduction

En Egypte la planification a en fait débuté trois ans avant le lancement du premier plan quinquennal de 1959-1964. C'est en 1956 en effet qu'a été mis en place le cadre général de la planification. Pour ce faire il a fallu procéder à une étude approfondie des ressources humaines et naturelles du pays, et à une évaluation du revenu national et de ses ressources, des besoins de consommation essentiels, et des modes de consommation constatés dans les différentes couches sociales tant à l'égard des biens que des services etc. Il convient d'indiquer que les recensements démographiques auxquels on procédait tous les dix ans avec succès depuis 1897 fournissaient un ensemble exhaustif de données sur le parc immobilier. De nombreuses enquêtes par sondage ont d'ailleurs été mis au point sur la base de ces données.

L'une de ces enquêtes qui se rapporte directement au sujet du présent document est l'enquête par sondage sur le budget des ménages. Le présent document vise en outre à donner un aperçu des procédures utilisées par le Ministère de la planification pour recueillir des données sur les prix des loyers et des transports de passagers et de marchandises pratiqués dans les différents secteurs de l'économie, (secteur public, secteur privé et coopératives).

II. Définitions

En ce qui concerne les statistiques des prix pratiqués dans le secteur des services, on peut envisager de fournir les définitions suivantes :

Prix des transports : prix effectivement payé pour :

Secteur d'activités	Le transport de passagers	le transport de marchandises
Chemins de fer	Kilomètre - passager	Tonne/kilométrique
Routes	"	"
Voies d'eaux intérieures	"	"
Pipelines	"	"
Transports aériens	"	"
Transports maritimes	Mille marin - passagers	Tonne - mille marin
Canal de Suez	Tonnage net des navires empruntant le canal	Navire

- le kilomètre - passager représente le transport d'un passager sur un Km
- la tonne - kilomètre représente le transport d'une tonne de marchandises sur un kilomètre
- les prix sont fixés en fonction du coût réel du service payé par le dernier consommateur
- le coût du transport par le canal de Suez est calculé en fonction des recettes réelles dégagées par ce service.

Définition du loyer : On peut considérer que le loyer est le prix réellement payé ou imputé pour l'utilisation d'un logement non meublé présentant des caractéristiques déterminées.

III. Procédures effectivement utilisées par le Ministère de la planification pour recueillir des données sur les prix pratiqués dans le domaine des services

A. Transports

a) Transport de passagers

Ce type de service est fourni par des sociétés qui appartiennent à 3 grands secteurs, le secteur étatique et public, le secteur privé et le secteur des coopératives.

1. Les chemins de fer publics égyptiens: les tarifs pratiqués pour le transport des passagers sont fixés officiellement et varient en fonction de la distance parcourue de la classe choisie et du type de service fourni. Ces tarifs sont généralement fixés à l'avance de façon qu'ils couvrent au moins les frais d'exploitation du service.
2. Les transports publics urbains : (autobus, tramways, moyens de transport, les tarifs sont fixés à l'avance par le gouvernement
- Tout le chemin de fer et les moyens de transport publics urbains sont subventionnés par le gouvernement.
3. Les transports publics entre les Gouvernorats : là encore les tarifs sont fixés à l'avance par le gouvernement.
4. Transports urbains ou inter-urbains effectués par des compagnies privées ou des particuliers : En principe ce sont les tarifs officiels fixés à l'avance qui s'appliquent mais dans la pratique le prix d'une course en taxis, que ce dernier soit muni ou non d'un compteur, est généralement supérieur de 25 p. 100 au tarif officiel fixé pour les courses en ville. Quant aux prix pratiqués dans le cas de courses inter-urbaines ils sont de 50 à 70 p. 100 supérieurs aux tarifs officiels. Cela s'explique par le fait que les tarifs fixés par le gouvernement pour les moyens de transport public et pour les moyens de transport privé sont comparables. Or les transports publics sont subventionnés par le gouvernement alors que les transports privés ne le sont pas.
5. Transport par voies d'eaux intérieures : les tarifs pratiqués pour ce type de transport sont fixés à l'avance par le gouvernement. Toutefois dans le cas du transport de passagers sur des embarcations privées ou des embarcations utilisées pour le tourisme, le marchandage est une pratique courante.
6. Transports maritimes et aériens : Bien entendu dans ces deux secteurs d'activités les tarifs sont fixés à l'échelon international et font l'objet d'accords bilatéraux.

b) Transport de marchandise

1. Les chemins de fer public égyptiens : les tarifs qui sont fonction du type de marchandises et du tonnage transportés sont fixés à l'avance par le gouvernement.
2. Transports routiers : Que ces transports soient effectués par des particuliers ou des coopératives la situation est la même : les tarifs varient en fonction de l'offre et de la demande. Ce principe est valable tant pour les transports routiers urbains que pour les transports routiers inter-urbains.
3. Transports par voies d'eau intérieures et transports maritimes : dans ces deux secteurs les tarifs qui sont fixés en fonction de l'offre et de la demande en font l'objet d'accords contractuels.

B. Loyers

Avant la révolution de 1952, le montant brut de tous les loyers (effectifs et estimés) des logements occupés par leurs propriétaires, était évalué sur la base du niveau des loyers correspondant à des habitations similaires ayant pratiquement les mêmes caractéristiques et situées dans des secteurs identiques et compte tenu du mécanisme de l'offre et de la demande en matière de logement. Dans les zones rurales, les bâtiments, et principalement les divers types de logements, étaient habituellement occupés par leurs propriétaires. De ce fait on recourait à des méthodes indirectes, telles que le coût estimatif de la construction, pour estimer le montant des loyers de ces logements. Après la révolution, diverses lois ont été promulguées qui visaient à réduire le montant des loyers sur la base des montants des loyers effectivement acquittés.

- Première loi : Loi no. 199 promulguée en septembre 1952 portant réduction de 15 p. 100 des loyers de tous les bâtiments construits depuis janvier 1944 à compter du versement du loyer d'octobre 1952.
- Deuxième loi, Loi no. 55 promulguée en juin 1958 portant réduction de 20 p. 100 des loyers des bâtiments construits depuis septembre 1952 à compter du versement du loyer de juillet 1958.
- Troisième loi : Loi no. 168 promulguée en novembre 1961 portant réduction de 20 p. 100 de la valeur moyenne des loyers des bâtiments construits depuis juin 1958 à compter du versement du loyer de décembre 1961
- Quatrième loi : Loi no. 46 promulguée en janvier 1962 instituant les règles suivantes pour la fixation du montant des loyers des bâtiments :
 - a) Imposition correspondant à un taux d'investissement équivalant à 5 p. 100 du prix total de la surface au moment de la construction, à laquelle s'ajoute un
 - b) taux d'amortissement équivalant à 3 p. 100 de la valeur nette des bâtiments correspondant à l'amortissement du capital et aux montants des réparations ainsi qu'aux frais d'entretien et aux charges administratives, auxquels s'ajoute le

c) montant de l'ensemble des impôts immobiliers.

- Cinquième loi : Loi no. 7 promulguée en février 1965 portant réduction de 20 p. 100 des loyers en vigueur visés par les lois no 199 (1952), 55 (1958), 168 (1961), à compter du versement du loyer de mars 195. En outre, pour réduire le montant des loyers visés par la loi no 46 de 1962, il a été procédé comme suit :

a) Réduction de 35 p. 100 des loyers qui n'avaient encore fait l'objet d'aucune évaluation définitive; cette réduction entre en vigueur à la date de la signature des baux;

b) Le montant du loyer est celui des deux montants suivants qui est le moins élevé : 1) dernier montant fixé pour les loyers déjà évalués; 2) montant moyen des loyers en vigueur réduit de 35 p. 100.

Cette loi était applicable aux loyers de mars 1965

En 1969 une autre loi a été promulguée qui portait modification des taux prévus par la Loi no 46 de 1962 et qui instituait le système d'évaluation suivant :

7 p. 100 représentant le taux d'investissement de la valeur totale des bâtiments

plus + 3 p. 100 représentant le taux d'investissement de la valeur totale du terrain.

- En 1978, une nouvelle loi a modifié ces taux de manière à évaluer la valeur locative sur la base suivante :

10 p. 100 de la valeur totale des bâtiments

plus + 5 p. 100 représentant la valeur totale du terrain.

Cette nouvelle législation était toujours en vigueur au moment où ces lignes ont été écrites

IV. Quelques exemples d'enquêtes spéciales permettant d'obtenir les prix des services

A. Les "enquêtes sur le budget des ménages"

Ces enquêtes avaient pour objet d'obtenir des données statistiques sur les dépenses de consommation, y compris les loyers et les frais de transport ainsi que d'autres coûts de services, en plus des biens matériels de consommation.

Le point de départ a été une étude pilote effectuée en 1955. On a ensuite effectué la première enquête sur le budget des ménages grâce à des collectes de données mensuelles réalisées pendant une année entière (1958-1959). La deuxième enquête concernait l'année 1964-1965 et la troisième et dernière enquête a porté sur l'année 1974/75. Les objectifs de cette dernière enquête peuvent être résumés de la manière suivante :

1. Etudier les différents niveaux de consommation afin d'obtenir une base pour l'évaluation des dépenses nationales de consommation.
2. Obtenir des pondérations pour l'élaboration de l'indice de la consommation.
3. Calculer les élasticités des produits de manière à pouvoir les utiliser dans les projections relatives à la consommation.
4. Etudier les relations entre les caractéristiques démographiques des ménages et la structure des dépenses de consommation.

La méthode :

1. L'enquête a porté sur 12 000 ménages, et la proportion des ménages urbains par rapport aux ménages ruraux était de 2 pour 1. L'échantillon était divisé en quatre sous-échantillons qui comprenaient chacun 3 000 ménages et qui devaient faire l'objet d'une enquête tous les trois mois, par rotation, pendant une année entière.
2. Les types de dépenses étaient classés en deux groupes :
 - a) Les données qui devaient être recueillies pour les trois derniers mois de l'enquête sur :
 1. Les produits alimentaires
 2. L'habillement
 3. Les combustibles
 4. Les produits d'entretien
 5. Les services ménagers
 6. Les articles de toilette
 7. Les tabacs
 8. Les dépenses de consommation qui ne figuraient pas dans les tableaux.

b. Données à rassembler pour toute l'année

1. Loyers et dépenses similaires
2. Mobilier et biens de consommation durables
3. Services de santé
4. Frais de transport et de communication
5. Frais d'études
6. Coûts des loisirs
7. Effets personnels
8. Divers

B. L'enquête sur les bâtiments et les logements

Le comité central de statistique a entrepris en juin 1960 une enquête par sondage sur les zones métropolitaines et les districts urbains en vue de se faire une idée précise des conditions d'habitation dans ces centres. A ce jour, l'enquête est terminée pour 5 métropoles, 61 grandes villes de la Basse Egypte et 56 de la Haute Egypte.

Pour effectuer l'enquête, on a utilisé la méthode de l'interrogatoire ainsi que celle de l'observation. Les enquêteurs se sont rendus dans chacun des bâtiments témoins et, dans toute la mesure du possible, ils ont recueilli auprès des propriétaires les données à faire figurer dans les formulaires utilisés par les bâtiments.

Les enquêteurs se sont à nouveau rendus dans les bâtiments témoins et ont recueilli des données auprès du chef de famille.

Le cadre utilisé pour choisir les échantillons a été la liste des bâtiments établie par les services du fisc dans chaque ville et dans la capitale de chaque gouvernorat. Chaque année, on procède à une énumération afin de mettre cette liste à jour.

Le taux d'échantillonnage a été fixé à 2 p.100 du nombre total des bâtiments et les unités de sondage requises ont été tirées au sort. L'enquête a porté sur toutes les unités de logement de chacun des bâtiments retenus.

Les formulaires concernant les bâtiments contenant des renseignements sur des caractéristiques importantes comme le type du bâtiment, la nature des matériaux de construction, le nombre de logements de différentes dimensions, la superficie totale en mètres carrés, la surface totale bâtu, l'âge du bâtiment, le nombre d'étages, l'alimentation en eau et les conditions et les installations sanitaires générales etc. Le montant total des loyers ainsi que les dépenses à la charge du propriétaire ont été consignés dans le formulaire, la période de référence retenue étant avril 1960).

La feuille de logement contenait des renseignements détaillés sur les logements ainsi que sur les locataires, les rapports entre les personnes occupant un même logement, le montant du loyer en Avril 1960, y compris les taxes et les frais que le locataire devait payer régulièrement.

Le soin de réaliser l'enquête sur le terrain a été confié à des instituteurs qui avaient préalablement été initiés aux divers aspects de ce travail. Les architectes municipaux ont été délégués pour vérifier sur le terrain l'exactitude des renseignements rassemblés dans les formulaires. Après avoir été remplis, ces formulaires font maintenant l'objet d'un examen minutieux afin de déterminer si les renseignements qu'ils renferment sont cohérents et complets. Ils seront ensuite dépouillés.

On a par ailleurs recueilli et regroupé dans un formulaire spécial des données sur les investissements consacrés à la construction des bâtiments neufs au cours de la période 1954-1958. Ce formulaire contient la liste de tous les bâtiments qui, d'après les déclarations faites au fisc, ont été construits durant ces années dans chacune des grandes villes égyptiennes. Un échantillon représentant 10 p.100 de l'ensemble des bâtiments a été tiré au sort aux fins de l'enquête.

Outre des données analogues à celles fournies par le formulaire sur la construction, ce formulaire contient des données recueillies auprès des propriétaires sur le coût de la construction et des aménagements apportés aux bâtiments

V. Conclusions

1. Pour recueillir des données sur les prix des services autres que les transports et les loyers, les différents services du Ministère de la planification ont recours à des méthodes plus ou moins analogues qu'il ne nous est pas possible d'examiner dans le cadre de la présente étude
2. Le programme de logements populaires est subventionné à divers niveaux par le Gouvernement égyptien, ce qui fait que différents éléments sont pris en compte pour fixer le montant des loyers. Les économiquement faibles peuvent n'avoir à payer qu'un loyer symbolique et peuvent même devenir propriétaires d'un appartement sans qu'il leur en coûte rien. Quoiqu'il en soit, tous les loyers réels ou imputés de ce type sont fixés en fonction de barèmes officiels.
3. La fixation des prix des différents services par l'administration constitue une pratique courante en Egypte mais en fait la plupart de ces prix varient en fonction de l'offre et de la demande.