

# Malawi

Frank Kamanga, Chisomo Faith Kuyenda,  
Edward Masoambeta and Chimwemwe Chijere



## Vue d'ensemble

Le Malawi est situé dans la partie sud de l'Afrique. Le pays avait un produit intérieur brut (PIB) par habitant estimé à 501 514.67 MK (625.29 US\$) en 2020, contre 467 684.15 MK (583.11 US\$) en 2019.<sup>1</sup> Avec une population estimée à 19.1 millions d'habitants en 2020,<sup>2</sup> le pays est principalement rural, car 84% de la population totale vit dans des zones rurales<sup>3</sup> et dépend principalement des activités agricoles pluviales de subsistance. Sur les 16% de la population des zones urbaines, 12% vivent dans les quatre grandes villes Blantyre, Lilongwe, Mzuzu et Zomba.<sup>4</sup> Le marché du logement se caractérise par une offre insuffisante en raison de niveaux de pauvreté élevés et d'une demande accrue due à un taux d'urbanisation rapide de 4.12%.<sup>5</sup> Des organisations telles que le Centre d'Organisation et de Développement communautaires (CCODE) signalent une demande énorme de logements à faible et moyen revenu dans les villes.<sup>6</sup>

Les principaux défis qui affectent l'urbanisation durable au Malawi, exacerbés par la pandémie de la COVID-19, comprennent les possibilités limitées de collecte et de planification des recettes, les structures de gouvernance faibles, la mauvaise planification de l'utilisation des terres, la menace du changement climatique et les catastrophes; et un niveau élevé de règlements informels et de développements non réglementés.<sup>7</sup> En conséquence, 65.1% de la population urbaine vit dans des bidonvilles, des établissements informels ou dispose de logements inadéquats.<sup>8</sup> Le nombre de ménages vivant dans des établissements informels est estimé à 480 799.<sup>9</sup> Le gouvernement tente de résoudre le problème de l'insécurité foncière, en particulier dans les zones résidentielles traditionnelles et les bidonvilles. Tout d'abord, le gouvernement prépare un projet de loi sur les titres de section pour améliorer la régularisation et l'émission de titres pour les appartements et les autres ménages composés. Deuxièmement, le gouvernement officialise les quartiers informels qui répondent aux normes minimales dans les grandes villes par le biais du rezonage et de la délivrance de titres.<sup>10</sup> En outre, pour atténuer la pression de la demande de logements, le gouvernement a commencé à construire 10 000 logements pour le personnel des établissements de sécurité.<sup>11</sup>

En raison du ralentissement de l'activité économique locale et transfrontalière attribuable à la COVID-19, l'économie du Malawi s'est affaiblie en 2020 et le PIB réel a enregistré une croissance de 0.9% par rapport à la croissance de

## CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Lilongwe, Blantyre Mzuzu, Zomba
Taux de change (1er juillet 2021) : 1 USD = [a] 1 \$ PPA = (2020) [b]	802.05 Kwacha Malawite (MWK) 298.82 Kwacha Malawite (MWK)
Population totale [b]   Population urbaine [b] Taux de croissance démographique [b]   Taux d'urbanisation [b] PIB par habitant (USD courants) [b] Pourcentage de la population en dessous du seuil de pauvreté national (2017) [b] Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [b] Proportion de la population adulte ayant emprunté formellement (2017) [b] Coefficient de Gini (2017) [b] Classement IDH des pays (2018) [c]   Score IDH par pays (2018) [c]	19 129 955   3 333 777 2.65%   4.12% US\$625 70.7% 6.0% 8.5% 44.70 172   0.49
PIB (USD courants) [b] Taux de croissance du PIB [b] Taux d'inflation [b] Taux d'intérêt débiteur (2018) [b]	US\$11 962 million 0.80% 8.63% 32.30%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours [d] Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD) [d] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur   Terme [d] LTV maximale sur un prêt hypothécaire résidentiel [d] Ratio des prêts hypothécaires au PIB Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [d] Nombre de prêts de microfinance en cours [e] Valeur des prêts de microfinance (USD) [e] Nombre de prestataires de microfinance [e]	1 616 US\$20.07 million 18-23%   20 années 70% 0.17% 6 475 204 US\$18.33 million 61
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [f] Nombre de logements formels achevés annuellement (2019) [g] Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur officiel ou entrepreneur dans une zone urbaine en unités monétaires locales (2020) [h] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un développeur officiel ou entrepreneur en milieu urbain [h] Location typique pour la maison nouvellement construite la moins chère [g] Coût du sac standard de 50 kg de ciment en unités monétaires locales [h] Type de registre des actes : numérique, scanné ou papier (2020) [i] Classement de l'indice Doing Business de la Banque Mondiale (2020) [i] Nombre de procédures d'enregistrement de propriété (2020) [i] Temps d'enregistrement de la propriété (2020) [i] Coût d'enregistrement de la propriété en tant que part du prix de la propriété (2020) [i] Score de l'indice de la qualité de l'administration foncière du DBI de la Banque mondiale (0-30) (2020) [i]	241 1800 10 000 000 MWK 30m <sup>2</sup> 75 000 MWK 7 500 MWK (US\$9.35) Papier 109 6 47 jours 1.7% 10.5
Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2016) [j] Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2017) [j] Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [k] Pourcentage de ménages disposant de services d'assainissement de base (2017) [j] Pourcentage de ménages avec électricité (2017) [j]	59.1% 25.6% 65.1% 10.6% 12.6%
Nombre cumulé de décès dus au COVID pour 100 000 au 1er octobre [l] Percent of population fully vaccinated against COVID-19 as of 1 Oct [m]	11.93 2.7%

NB : Les chiffres sont pour 2021 sauf indication contraire.

[a] Xe.com	[h] Sustainable Urban Land and Shelter Development
[b] World Bank World Development Indicators	[i] World Bank Ease of Doing Business Indicators
[c] Human Development Reports, United Nations Development Programme	[j] Demographic and Health Surveys, USAID
[d] National Bank Malawi	[k] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)
[e] Reserve Bank of Malawi	[l] World Health Organization (WHO)
[f] Ministry of Lands, Housing and Urban Development	[m] Johns Hopkins University Coronavirus Resource Center
[g] Malawi Housing Corporation	

5.1% enregistrée en 2019. L'économie devrait toutefois rebondir de 3.8% en 2021.<sup>12</sup> La reprise prévue en 2021 repose sur la disponibilité du vaccin contre la COVID-19, qui a permis une reprise progressive de l'activité économique. En outre, les retombées positives de l'ouverture des économies du monde entier devraient contribuer à la reprise intérieure. Cependant, les perspectives restent nébuleuses en raison de l'incertitude quant à l'évolution de la pandémie. Par ailleurs, l'inflation globale moyenne annuelle s'est établie à 8.6% en 2020, contre 9.4% en 2019, principalement en raison d'une baisse progressive des prix alimentaires après une récolte supérieure à la moyenne en 2020 et d'une faible inflation non alimentaire.<sup>13</sup>

### Accès au financement

Le secteur financier comprend huit banques, une de moins qu'en 2019, en raison de l'acquisition d'une banque par une autre. En termes d'actifs, la Banque nationale du Malawi (NBM) et la *Standard Bank* continuent de dominer le secteur, représentant respectivement 48% et 48,2%. À la suite de la révision à la baisse du taux directeur par les autorités monétaires, qui est passé de 13,5% à 12%, le taux de base des prêts des banques commerciales a légèrement diminué, passant de 12,5% en décembre 2019 à 12,3%.<sup>14</sup> Malgré les variations des taux d'intérêt, le taux hypothécaire minimum est resté à 21,0% tout au long de 2020.<sup>15</sup> Sur les huit banques commerciales, cinq banques, à savoir *New Building Society (NBS) Bank*, *Standard Bank*, *NBM*, *First Discount House (FDH) Bank* et *Continental Discount House (CDH) Bank* offrent des prêts hypothécaires. Le nombre de prêts hypothécaires des cinq banques commerciales s'élevait à 1 616 en 2020 et la taille moyenne du prêt était de 15 millions MK (18 702 US\$) à rembourser en 240 mois.<sup>16</sup> Les prêts non performants (NPL) des banques commerciales ont augmenté de 16,5% pour atteindre 46,9 milliards MK (58,5 millions US\$) en 2020.<sup>17</sup>

La pandémie de la COVID-19 a causé des pertes de crédit parmi les banques en raison de défauts de paiement. Pour atténuer l'impact anticipé du risque lié à la COVID-19 dans le secteur bancaire, les banques commerciales ont été autorisées à restructurer et à accorder des moratoires sur les prêts aux clients au cas par cas. En décembre 2020, un total de 350 installations d'un montant de 20,4 milliards MK (30,4 millions US\$) étaient toujours sous moratoire.<sup>18</sup>

NBM a radié des prêts s'élevant à environ 4,5 milliards MK (5,6 millions US\$) en 2020.<sup>19</sup> Pour se prémunir contre d'autres pertes sur prêts, certaines banques comme le NBM ont mis en place des mesures telles que le report du remboursement des prêts et en 2020, des prêts évalués à environ 32,9 milliards MK (41 millions US\$) ont été restructurés. De ce nombre, les entreprises restructurées en raison de la COVID-19 représentaient environ 28,4 milliards MK (35,4 millions US\$).<sup>20</sup> Certaines institutions de microfinance (IMF) comme le CCODE ont formé leurs bénéficiaires à des compétences génératrices de revenus afin qu'ils puissent diversifier leurs sources de revenus et certains ont également prolongé les périodes de remboursement des prêts. CCODE offre également des prêts hypothécaires aux acheteurs de maisons à faible revenu, et la taille moyenne des prêts pour ce groupe à faible revenu est de 5 millions MK (6 234 US\$) à rembourser en trois ans.

Au moins 61 IMF et institutions financières non bancaires opèrent au Malawi.<sup>21</sup> Les principales IMF qui offrent du financement du logement comprennent CCODE, *Select Financial Services (SFS)*, *People Development Fund (PDF)*, *Epik Finances* et *Enterprise Development Holdings*.

### Caractère abordable

La segmentation du marché existe par groupe de revenu des ménages et le premier segment comprend les ménages à faible revenu dont le revenu mensuel est égal ou inférieur à 50 000 MK (62,3 US\$) et dont les dépenses de location sont inférieures ou égales à 30 000 MK (37,4 US\$). Le deuxième groupe est celui des ménages à faible revenu moyen dont le revenu mensuel se situe entre 70 000 MK (87,28 US\$) et 100 000 MK (124,7 US\$) et les dépenses de location de 40 000 MK (49,9 US\$) ou moins, par exemple, les enseignants du primaire. Troisièmement, le groupe des ménages à revenu intermédiaire a des revenus compris entre 300 000 MK (374 US\$) et 800 000 MK (997,4 US\$) et leurs dépenses de location se situent entre 100 000 MK (124,7 US\$) et 200 000 MK (249,4 US\$). Le dernier est le groupe de revenu supérieur avec un revenu mensuel d'au moins 800 000 MK (997,4 US\$).<sup>22</sup> Les ménages à revenu intermédiaire faible et les ménages à revenu intermédiaire ont des difficultés à accéder à un logement adéquat et abordable en raison de la faiblesse de l'offre. La plupart des personnes appartenant à des groupes à revenu faible ou moyen, par exemple les enseignants, ne peuvent pas obtenir de prêts hypothécaires auprès des banques commerciales.

Pour les acheteurs d'une maison à revenu moyen, le remboursement mensuel de l'hypothèque est d'environ 175 000 MK (218,2 US\$) et pour ceux à faible revenu, le remboursement mensuel de l'hypothèque est d'environ 35 000 MK (43,6 US\$).<sup>23</sup> Le montant du remboursement ne dépasse pas 35% du revenu du client et dans certaines circonstances, le client est invité à verser un acompte de 15% du prix d'achat. La COVID-19 a rendu les prêts hypothécaires moins

### Informalité urbaine

Le gouvernement n'a pas encore établi de programme global pour l'urbanisation et la modernisation des bidonvilles, à l'exception du projet de régularisation des terres. Cependant, le gouvernement a préparé un projet pour améliorer le niveau de vie des personnes vivant dans les bidonvilles par la fourniture de maisons de bonne qualité. Le projet, appelé *National Slum Upgrading Project*, sera piloté dans la ville de Lilongwe. Le gouvernement a déjà identifié un site pour construire 500 logements.<sup>50</sup>

La Banque mondiale estime le taux de croissance démographique au Malawi à 2,7%, tandis que le taux d'urbanisation s'élève à 4,1%.<sup>51</sup> La proportion de la population urbaine vivant dans des bidonvilles, des établissements informels et des logements inadéquats est de 65,1%.<sup>52</sup> Le Malawi a une meilleure expérience dans le secteur de l'approvisionnement en eau urbaine et de l'accès aux services d'assainissement que de nombreux autres pays en développement. La proportion de la population urbaine ayant accès à de l'eau potable (source canalisée) est de 64,9%<sup>53</sup> alors que la proportion de la population urbaine ayant accès à l'assainissement s'élève à 65,5%.<sup>54</sup>

abordables, car 80% des clients à faible revenu qui ont obtenu des prêts hypothécaires ont eu du mal à rembourser les prêts. Pour soutenir l'abordabilité des projets de logement, le gouvernement accordait initialement des terres à des organisations mettant en œuvre des projets de logement pour les pauvres. De nos jours, où les principales sources de financement des villes et des districts sont les ventes de terres, les conseils municipaux et les conseils de district ont cessé d'accorder des terres gratuites. Cependant, au cas par cas et dans le district, les conseils municipaux offrent des terres subventionnées aux résidents à faible revenu.<sup>24</sup>

### Offre de logement

Le gouvernement du Malawi s'est engagé à atteindre l'Objectif de développement durable-11 (ODD-11), en particulier la première cible, à garantir l'accès de tous à des logements et à des services de base adéquats, sûrs et abordables, et à moderniser les bidonvilles. Le gouvernement met également en œuvre le Nouvel agenda urbain, qui appelle les pays à mettre en œuvre leurs politiques urbaines. Pour répondre aux besoins en logements du personnel, le gouvernement a lancé en décembre 2020 un projet visant à construire des logements du personnel pour des institutions de sécurité telles que la police du Malawi, les Forces de défense du Malawi (MDF), le Ministère de l'Immigration et les services pénitentiaires.

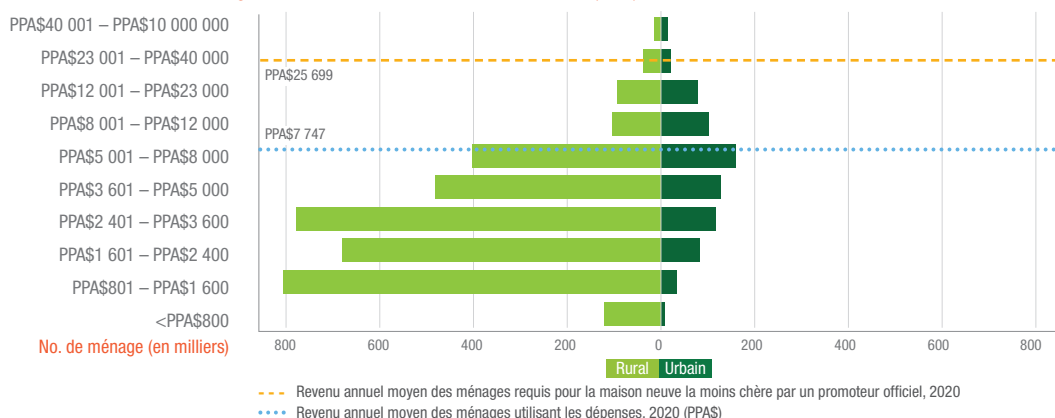
Il s'agit d'un projet de cinq ans et la première phase verra la construction de 1 000 maisons, dont 2 500 sont prévues pour la deuxième phase.<sup>25</sup> La construction a commencé au bataillon de soutien du MDF de Changalume dans le district de Zomba, au poste de police de la zone 30 à Lilongwe, au bataillon de soutien de Karonga et au bataillon de soutien de Mvera dans le district de Dowa. *Malawi Housing Corporation (MHC)*, une agence gouvernementale, construit également 254 unités de logement à travers le pays pour la location et la vente.<sup>26</sup> En outre, dans le budget national de 2021/22, le gouvernement du Malawi a réservé environ 400 millions MK (498 721,2 US\$) pour la construction de maisons de personnes atteintes d'albinisme.<sup>27</sup> L'impact de ces initiatives de logement est toutefois minime par rapport à la demande.

Outre ces initiatives gouvernementales, des organisations du secteur privé lancent des projets visant à augmenter l'offre de maisons dans les villes et les districts du Malawi. *Sustainable Urban land and Shelter Development Consultants (SULSDEC)* construit des maisons abordables dans les villes de Blantyre, Mzuzu, Zomba et Lilongwe. La société prévoit de construire environ 1 000 maisons abordables d'ici 2030.<sup>28</sup>

En novembre 2020, le Ministère des Terres, du Logement et du Développement urbain (Molhud) a lancé le système de listes de loyers fonciers (LRRS) qui produira des avis de loyers fonciers précis et remettra des avis aux locataires, améliorant ainsi la capacité de percevoir des revenus. Le LRRS est une composante du Système d'information foncière que le ministère va bientôt développer. Le ministère devrait également mettre en œuvre son Programme national

## MALAWI

Profil Annuel de Revenu des Ménages Urbains et Ruraux basé sur leur consommation (PPA\$)



Population:	19 129 955
Taux d'urbanisation:	4.12%
Coût de la maison nouvellement construite la moins chère :	10 000 000 MWK
Prix de la maison PPA\$	PPA\$33 465
Foyers urbains pouvant acheter cette maison avec financement :	4.67%
1 PPA\$	298.82 Kwacha Malawite

Source: <https://www.cgidd.com/> (2020)

d'attribution de titres fonciers pour promouvoir la sécurité foncière et le développement durable lorsque des fonds seront disponibles. C'est l'un des projets phares qui a été développé avec le soutien de la Banque mondiale dans le cadre du projet de commercialisation de l'agriculture.<sup>29</sup>

Différentes villes ont développé leurs propres stratégies urbaines pour fournir des maisons. Par exemple, la ville de Lilongwe a la stratégie de développement de la ville de Lilongwe et le plan directeur de la ville de Lilongwe. Ni les méthodes de construction locales ni les matériaux ne sont utilisés pour répondre à l'offre de logements abordables. Les conseils municipaux favorisent plutôt l'utilisation de briques de ciment et de poteaux de fer, qui sont plus coûteux que les matériaux traditionnels.<sup>30</sup> La plupart des initiatives en matière de logement sont dirigées par le secteur privé et le secteur privé s'intéresse généralement à la création d'emplois sans but lucratif.<sup>31</sup>

Le gouvernement met en œuvre plusieurs projets d'infrastructure routière, dont certains ont été achevés, comme l'échangeur moderne dans la zone 18 de la ville de Lilongwe. Cependant, le système de transport public n'est pas bien coordonné et ne soutient pas le développement de logements abordables. Les autorités ont accordé moins d'attention à la gestion des déchets, en particulier dans les bidonvilles et les zones à faible revenu comme Chinsapo dans la ville de Lilongwe.<sup>32</sup>

### Le marché de l'immobilier

L'incidence de la COVID-19 sur le marché immobilier a été mitigée. Les agents immobiliers officiels ont signalé que les transactions immobilières sur les maisons et les terrains ont ralenti. Les conseils municipaux ont également déclaré qu'il y avait moins de transactions de changement de propriété qu'avant la pandémie. Environ 350<sup>33</sup> transactions de transfert de propriété ont eu lieu à Lilongwe, tandis qu'à Blantyre, les transactions de changement de propriété variaient entre 40 et 52.<sup>34</sup> Un marché de revente résidentiel existe dans les zones urbaines et semi-urbaines. Les opérations de revente sont gérées par les conseils municipaux.

Au cours de la dernière année, il y a eu une prolifération de sociétés immobilières formelles telles que *Summer Holdings* et *Innobuild*. Ces entreprises ont introduit de la spéculation sur le marché foncier dans les zones urbaines et semi-urbaines, ce qui a contribué à l'augmentation des prix des terres dans les villes et les districts qui étaient autrefois coutumiers. Les responsables du CCODE ont suggéré que le gouvernement officialise le processus d'achat et de vente de terrains. Les entreprises qui achètent des terres coutumières et les revendent ne paient ni les loyers du terrain ni les frais de développement et, par conséquent, le gouvernement perd des revenus.<sup>35</sup>

70 % de la population urbaine opère sur les deux terres<sup>36</sup> et les marchés informels du logement. Sur ces marchés, les ménages négocient et détiennent des biens, à la fois en propriété et en location, mais leurs biens ne sont pas garantis. Les registres des terres et des actes du MoLHUD sont sur papier;<sup>37</sup> bien qu'avec le soutien de la Banque mondiale, le gouvernement a mis en œuvre avec succès la

numérisation de la cartographie cadastrale des terres et des transactions foncières connexes dans les grandes villes, qui s'étendra au ciblage des terres dans les zones rurales.<sup>38</sup>

Selon les statistiques nationales, 74.3% des logements sont occupés par leur propriétaire et 12.4% sont loués.<sup>39</sup> En raison de la pandémie, les prix de location d'environ 70% à 85% des propriétés résidentielles et commerciales sont restés inchangés entre janvier et décembre 2020.<sup>40</sup> Il faut 47 jours pour enregistrer une propriété au Malawi avec un coût d'enregistrement d'environ 1.6% de la valeur totale de la propriété.<sup>41</sup>

L'augmentation constante des coûts des matériaux de construction compromet l'abordabilité des logements. En outre, le Malawi ne dispose pas d'un organisme factier pour les institutions sur les marchés du logement et de l'immobilier.

### Politique et législation

Le Malawi a lancé sa vision nationale du développement, le Programme Malawi 2063 (*MW 2063*), en février 2021. Le MW2063 reconnaît que les lois foncières sont des facteurs clés dans la réalisation de la vision.<sup>42</sup> Le pays a adopté 10 lois foncières en 2016.<sup>43</sup> Le MoLHUD a cependant entrepris un examen des lois et des politiques foncières, conformément aux instructions du président. Le processus a débuté en février 2021 et le MoLHUD a consulté diverses parties prenantes pour leur contribution à l'examen. À la suite de ces consultations, le MoLHUD a élaboré un rapport d'examen du droit foncier et des projets de loi d'amendement. Ceux-ci ont été remis au Ministère de la Justice pour qu'il les finalise. Le MoLHUD devrait présenter les projets de loi au parlement lors de la séance de novembre 2021.

En outre, le projet phare du MoLHUD, le Programme national d'Attribution de titres fonciers pour promouvoir la Sécurité foncière et le développement durable, établira des plans de développement physique et des plans d'utilisation des terres des districts, des registres fonciers des districts et l'Unité de mise en œuvre de la Réforme agraire.<sup>44</sup>

Le gouvernement intervient sur le marché tant du côté de l'offre que de la demande. Par l'intermédiaire de ses agences, la *Malawi Housing Corporation* (MHC) et MoLHUD, l'État construit des maisons et fournit des terrains pour la construction de maisons grâce à des accords de partenariat public-privé. MHC en partenariat avec une société immobilière chinoise, *Henan Guoji*, a construit 104 maisons à vendre et à louer dans la zone 49 de Lilongwe dans la première phase d'un projet appelé *Gujji Dream Town*. 114 maisons devraient être construites dans la deuxième phase du projet et cette phase devrait être achevée en 2021.<sup>45</sup>

Bien qu'il y ait eu un afflux d'acteurs du secteur privé sur les marchés fonciers et immobiliers au cours des deux dernières années, cela ne signifie pas que le gouvernement a créé un environnement propice pour le secteur privé. Cependant, ces entreprises privées comblent une lacune sur le marché foncier que le gouvernement était censé combler. Il faut au moins deux ans pour qu'un

client se voit attribuer un terrain à acheter par le gouvernement et encore plus longtemps pour trouver une maison du gouvernement à acheter ou à louer.<sup>46</sup> Dans le secteur privé, le client peut effectuer ces transactions dans un délai d'un mois.

### Opportunités

Le secteur du logement au Malawi présente un certain nombre d'opportunités pour les investisseurs. La première consiste à investir dans des maisons pour le segment de la population à faible revenu. Le CCODE, qui construit des maisons pour les citoyens à faible revenu, fait état d'un arriéré d'environ 5 000 résidents à faible revenu à travers le Malawi à la recherche de maisons à louer.<sup>47</sup>

La deuxième opportunité est d'investir dans la construction de maisons d'impression 3D. Au Malawi, la coentreprise nommée 14 Trees produit des maisons et des écoles imprimées en 3D. En juillet 2021, il a été rapporté que l'entreprise avait construit une maison écologique et abordable en 12 heures en utilisant des technologies d'impression 3D. L'entreprise prend maintenant des commandes pour des maisons à un peu moins de 8 020 513 MK (10 000 US\$).<sup>48</sup>

Les approches d'abordabilité adoptées par le CCODE peuvent être adaptées et étendues pour servir davantage de personnes dans le secteur informel. Cela implique de fournir des prêts et des hypothèques aux membres de groupes d'épargne communautaires qui sont dignes de confiance en matière de remboursement des prêts. En outre, ces bénéficiaires doivent être dotés de compétences génératrices de revenus pour diversifier leurs sources de revenus.

Certaines entreprises privées envisagent également de mettre en œuvre des projets de logement ciblant spécifiquement les fonctionnaires. Par exemple, le Fonds de Développement des Personnes en collaboration avec les développeurs *Raymka* présente le Projet de logement des Fonctionnaires. Le projet vise à vendre des parcelles à des fonctionnaires afin qu'ils puissent construire leurs propres maisons.<sup>49</sup>

### Données sur le financement du logement

Les principales organisations qui collectent et partagent des données sur le financement du logement sont la Banque centrale du Malawi et des banques commerciales telles que NBM et NSO du Malawi. Ces institutions publient des données sur les investissements dans l'immobilier, les prêts accordés au secteur immobilier, les taux d'intérêt hypothécaires, les prêts hypothécaires et les NPL des IMF et des banques au Malawi, l'encours des prêts et le nombre de logements. Les données sont partagées publiquement par le biais de rapports en ligne et imprimés sur une base trimestrielle et annuelle. D'autres institutions qui fournissent des données sur le secteur du logement comprennent le Conseil national de l'industrie de la construction du Malawi, le Département des Terres, le CMH, les promoteurs privés, les conseils municipaux et l'Institut des Géomètres du Malawi. D'autres institutions, telles que les conseils municipaux et les institutions de microfinance, ne publient pas leurs données. Les données telles que les coûts de main-d'œuvre de construction, le nombre de propriétés avec titres de propriété, les propriétés taxables dans la ville et les transactions de vente ne sont pas accessibles au public.

### Sources supplémentaires

Ministère des Terres, du Logement et du Développement urbain. (2020). Discours du ministre des Terres, l'honorable Kessie Msukwa, député, à l'occasion du lancement du Land Rent Roll System à l'hôtel Cross Roads de Lilongwe, le 28 octobre 2020. 28 octobre 2020. Non publié.

Msukwa K.K. (2021). Déclaration ministérielle sur l'examen des lois foncières présentée à l'Assemblée nationale par le ministre des Terres. 28 juin 2021. Non publié. Pg. 7.

### Sites web

Conseil Municipal de Blantyre <http://bccmw.com/>

Center for Community Organization and Development (CCODE) <http://www.ccodemw.org/>

Département des Terres de la ville de Blantyre <http://www.lands.gov.mw/>  
First Discount House (FDH) Bank <https://www.fdh.co.mw/index.php/rates-tariffs/bank-interest-rates> FDH rates

Habitat pour l'Humanité <https://www.habitat.org/where-we-build/malawi>

Société de Logement du Malawi <https://www.mhcmw.org/>

Réseau de Microfinance du Malawi <https://www.mamn.mw/>

Banque Nationale du Malawi <https://natbank.co.mw/index.php/interest-rates>

Reserve Bank of Malawi <https://www.rbm.mw/>

Sulsdec <http://www.sulsdec-mw.com/>

Standard Bank of Malawi <https://www.standardbank.co.mw/>

New Building Society (NBS) Bank <https://nbs.mw/>

Continental Discount House (CDH) Bank <https://www.cdh-malawi.com/>

Banque Nationale du Malawi <https://www.cdh-malawi.com>

- 1 World Bank. GDP per capita (current US\$) – Malawi. <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDPPC.ARCD?locations=MW> (Consulté le 25th Août 2021)
- 2 The National Statistical Office (2019). Malawi's Population Projections 2018 to 2050. [http://www.nsomalawi.mw/images/stories/data\\_on\\_line/demography/census\\_2018/Thematic\\_Reports/Population%20Projections%202018-2050.pdf](http://www.nsomalawi.mw/images/stories/data_on_line/demography/census_2018/Thematic_Reports/Population%20Projections%202018-2050.pdf) (Consulté le 25th Août 2021). Pg. 25.
- 3 National Statistical Office (2018). 2018 Malawi Population and Housing Census Main report. 20 May 2019. [http://www.nsomalawi.mw/index.php?option=com\\_content&view=article&id=226:2018-malawi-population-and-housing-census&catid=8:reports&Itemid=6](http://www.nsomalawi.mw/index.php?option=com_content&view=article&id=226:2018-malawi-population-and-housing-census&catid=8:reports&Itemid=6) (Consulté le 25th Août 2021). Pg. 11.
- 4 National Statistical Office (2018). 2018 Malawi Population and Housing Census Main report. 20 May 2019. [http://www.nsomalawi.mw/index.php?option=com\\_content&view=article&id=226:2018-malawi-population-and-housing-census&catid=8:reports&Itemid=6](http://www.nsomalawi.mw/index.php?option=com_content&view=article&id=226:2018-malawi-population-and-housing-census&catid=8:reports&Itemid=6) (Consulté le 25th Août 2021). Pg. 11.
- 5 National Statistical Office (2018). 2018 Malawi Population and Housing Census Main Report. 20 May 2019. [http://www.nsomalawi.mw/index.php?option=com\\_content&view=article&id=226:2018-malawi-population-and-housing-census&catid=8:reports&Itemid=6](http://www.nsomalawi.mw/index.php?option=com_content&view=article&id=226:2018-malawi-population-and-housing-census&catid=8:reports&Itemid=6) (Consulté le 25th Août 2021). Pg. 11.
- 6 Interview with Zilire Luka, Center for Community Organisation and Development. 23 Août 2021, Lilongwe UN Habitat Malawi (2021). <https://unhabitat.org/malawi> (Consulté le 25 Août 2021).
- 7 World Bank. Malawi Data. <https://data.worldbank.org/indicator/EN.POPSLUM.UR.ZS?locations=MW> (Consulté le 24 Août 2021).
- 8 65% of total households in both major cities and other urban provided in CGIDD excel sheet by CAHF.
- 9 Malawi National UN Habitat Committee (2021). National report on Progress made in the implementation of the new urban Agenda 2021. [https://www.urbanagendaplatform.org/sites/default/files/2021-04/Final%20NUA%20Report\\_0.pdf](https://www.urbanagendaplatform.org/sites/default/files/2021-04/Final%20NUA%20Report_0.pdf) (Consulté le 25 Août 2021). Pg. 15.
- 10 Mkonda, A. (2020). Government to Construct 10,000 Houses for Security Agencies. 15 Dec 2020. Malawi Voice. <http://www.malawivoice.com/2020/12/15/govt-to-construct-10000-houses-for-security-agencies-chakwera-lays-foundation-stone/> (Consulté le 9 December 2021)
- 11 Reserve Bank of Malawi (2020). Report and Accounts for the Year ended 31 December 2020. <https://www.rbm.mw/Publications/AnnualReports/> (Consulté le 20th Août 2021). Pg. 10.
- 12 Reserve Bank of Malawi (2020). Report and Accounts for the Year ended 31 December 2020. <https://www.rbm.mw/Publications/AnnualReports/> (Consulté le 20th Août 2021). Pg. 10.
- 13 Reserve Bank of Malawi (2020). The Registrar of Financial Institutions 2020 Annual Report. <https://www.rbm.mw/Publications/AnnualReports/> (Consulté le 10 Août 2021). Pg. 16.
- 14 Reserve Bank of Malawi (2020). Financial and Economic Review, Volume 54-Number 4-2020. <https://www.rbm.mw/Publications/EconomicReviews/Home/> (Consulté le 10 Août 2021). Pg. 29
- 15 Interview with National Bank of Malawi official, National Bank of Malawi, 24 Août 2021, Lilongwe
- 16 Reserve Bank of Malawi (2020). The Registrar of Financial Institutions 2020 Annual Report. <https://www.rbm.mw/Publications/AnnualReports/> (Consulté le 10 Août 2021). Pg. 16.
- 17 Reserve Bank of Malawi (2020). The Registrar of Financial Institutions 2020 Annual Report. <https://www.rbm.mw/Publications/AnnualReports/> (Consulté le 10 Août 2021). Pg. 16.
- 18 National Bank of Malawi (2020). Annual Report 2020 I I. <https://natbank.co.mw/publications/annual-reports> (Consulté le Août 2021). Pg. 15.
- 19 National Bank of Malawi (2020). Annual Report 2020 I I. <https://natbank.co.mw/publications/annual-reports> (Consulté le 20 Août 2021). Pg. 125.
- 20 Reserve Bank of Malawi (2020). The Registrar of Financial Institutions 2020 Annual Report. <https://www.rbm.mw/Publications/AnnualReports/> (Consulté le Août 2021). Pg. 45.
- 21 Interview with Zilire Luka, Center for Community Organisation and Development. 23 Août 2021, Lilongwe
- 22 Interview with Zilire Luka, Center for Community Organisation and Development. 23 Août 2021, Lilongwe
- 23 Interview with Zilire Luka, Center for Community Organisation and Development. 23 Août 2021, Lilongwe
- 24 Nation News (2021). Government Commits to Build 2500 houses. 24 February 2021. <https://www.mwnation.com/govt-commits-to-build-2-500-houses/> 9 Septembre 2021.
- 25 Malawi National UN Habitat Committee (2021). National report on progress made in the implementation of the new urban Agenda 2021. [https://www.urbanagendaplatform.org/sites/default/files/2021-04/Final%20NUA%20Report\\_0.pdf](https://www.urbanagendaplatform.org/sites/default/files/2021-04/Final%20NUA%20Report_0.pdf) (25 Août 2021). Pg. 13
- 26 Khumalo V. (2020) Government to construct houses for persons with albinism. [https://timveni.com/timveni/govt-to-construct-houses-for-persons-with-albinism/?fbclid=IwAR0JENY6SpiBusZYISOE5QZfviDyqWQe\\_AVde\\_nBQfcdgPBlbEQwpxV0xk](https://timveni.com/timveni/govt-to-construct-houses-for-persons-with-albinism/?fbclid=IwAR0JENY6SpiBusZYISOE5QZfviDyqWQe_AVde_nBQfcdgPBlbEQwpxV0xk) (Consulté le 10 October 2021).
- 27 UN Habitat Malawi (2021). National report on progress made in the implementation of the new urban agenda 2021. [https://www.urbanagendaplatform.org/sites/default/files/2021-04/Final%20NUA%20Report\\_0.pdf](https://www.urbanagendaplatform.org/sites/default/files/2021-04/Final%20NUA%20Report_0.pdf) (Consulté le 25 Août 2021). Pg. 13.
- 28 Telephonic Interview with senior Anonymous MoLHUD official, Ministry of Lands, Housing and Urban Development. 23 April 2021, Salima District
- 29 Interview with anonymous official at Blantyre City Council, Blantyre City Council, 22 Août 2020, Blantyre
- 30 Interview with Zilire Luka, Center for Community Organisation and Development, 23 Août 2021, Lilongwe
- 31 Interview with Zilire Luka, Center for Community Organisation and Development, 23 Août 2021, Lilongwe
- 32 Interview with accountant at Lilongwe City Council Official, Lilongwe City Council, 15 Août 2021
- 33 Interview with anonymous official at Blantyre City Council, Blantyre City Council, 22 Août 2020, Blantyre
- 34 Interview with Zilire Luka, Center for Community Organisation and Development, 23 Août 2021, Lilongwe
- 35 Interview with Zilire Luka, Center for Community Organisation and Development, 23 Août 2021, Lilongwe
- 36 Africa Development Bank (2020). Speeding up the Devolution of District Land Registries for Increased Land Registration Titling and Improved Agriculture productivity. COMW Policy Brief No. 1/2020. Pg. 5.
- 37 World Bank (2021). Malawi Economic Monitor June 2021-Investing in Digital Transformation. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/35880> (Consulté le 17 Août 2021). Pg. 30.
- 38 National Statistics Office (2020). Fifth Integrated Household Survey Report 2020 of Malawi <https://microdata.worldbank.org/index.php/catalog/3818/related-materials> (Consulté le 20 Août 2021). Pg.1.
- 39 Interview with Zilire Luka, Center for Community Organisation and Development, 23 Août 2021, Lilongwe
- 40 World Bank (2020). Doing Business - Economy Profile Malawi Profile. <https://www.doingbusiness.org/en/data/explore/economies/malawi> (28 Août 2021). Pg. 4.
- 41 The National Planning Commission of Malawi (2021) Report of The Consultative Phone-In Radio Programmes on Land Laws on Times Radio held from 15th-19th February 2021. Unpublished. Pg. 1
- 42 Africa Development Bank (2020). Speeding up the Devolution of District Land Registries for Increased Land Registration Titling and Improved Agriculture productivity. COMW Policy Brief No. 1/2020. Pg. 5.
- 43 National Planning Commission of Malawi (2021). Talking Points for The Minister of Lands at Malawi Annual Agricultural Policy Conference held from 1st to 2nd June 2021. Unpublished. Pg. 2.
- 44 Guoji (2021). Guoji Dream Town Malawi Brochure. Pg. 4.
- 45 Interview with Zilire Luka, Center for Community Organisation and Development, 23 Août 2021, Lilongwe
- 46 Interview with Zilire Luka, Center for Community Organisation and Development, 23 Août 2021, Lilongwe
- 47 Moveback Pulse Issue 54 (2021). Essential infrastructure, personal living-space & utilities <https://www.moveback.com/pulse/54-20210711-dangote-needs-more-tomatoes-3d-house-printing-swahili-for-african-integration-decolonising-fashion-discrimination-olympics/> (Consulté le 30 Août 2021).
- 48 People Development Fund (2021). Civil Servants Housing Project. <https://www.peopledevelopmentfund.com/about> (Consulté le 21 Juillet 2021)
- 49 UN Habitat Malawi (2021). National report on Progress made in the implementation of the new urban Agenda 2021. [https://www.urbanagendaplatform.org/sites/default/files/2021/Final%20NUA%20Report\\_0.pdf](https://www.urbanagendaplatform.org/sites/default/files/2021/Final%20NUA%20Report_0.pdf) (25 Août 2021). Pg. 13.
- 50 World Bank (2021). Malawi Economic Monitor June 2021-Investing in Digital Transformation. <https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/35880> (Consulté le 17 Août 2021). Pg. 30.
- 51 World Bank (2021) <https://data.worldbank.org/indicator/EN.POPSLUM.UR.ZS?locations=MW>
- 52 National Statistics Office (2020). The Fifth Integrated Household Survey (Ihs5) 2020 Report. Pg.143.
- 53 National Statistics Office (2020). The Fifth Integrated Household Survey (Ihs5) 2020 Report. Pg.145.