

Mali

Kouadio Kahoba Hermann Kevin



Vue d'ensemble

Le Mali couvre une superficie de 1 241 238 km² et compte 21 578 408 habitants en 2022.¹ En 2021, la croissance démographique était de 2.94% soit 0.3% moins que celle de 2020.² Environ 45% de la population malienne vit en zone urbaine ; le taux d'urbanisation étant l'un de plus importants sur le continent africain, estimé à 40.75% en 2020. Cette urbanisation rapide exerce une forte pression sur l'offre et la demande de logements, conduisant à la croissance des bidonvilles. Pour se loger, la plupart des ménages se voient contraints à l'autoconstruction.

En 2021, le pays a enregistré une croissance économique positive malgré le second coup d'État survenu en mai. La croissance du PIB a été de 3.2%, portée essentiellement, du côté de l'offre, par l'agriculture (2.4%) et les services (5.3%). Du côté de la demande, celle-ci était portée par l'investissement privé (+5.2%), l'investissement public (+4%) et la consommation des ménages (+3%). Le déficit budgétaire s'est aussi amélioré pour atteindre 4.7% du PIB, moins qu'en 2020. En marge de ces statistiques positives, il faut également noter une baisse du taux de pauvreté de 0.7% sur une année (44.9% en 2020 vs. 44.2% en 2021).³

Selon la Banque Africaine de Développement (BAD), les perspectives économiques pour 2022 et 2023 restent mitigées.⁴ En effet, la croissance du PIB devrait se rétrécir à 2.1% en 2022 due aux effets des sanctions économiques de l'Union Économique et Monétaire Ouest Africaine (UEMOA) mêlés à l'impact de la guerre Russo-Ukrainienne. Les prévisions inflationnistes seraient aussi négatives, avec une inflation attendue à plus de 7% en 2022. Cependant, la croissance du PIB devrait rebondir de +100% par rapport à 2022 (5.4% en 2023) emmenée par la reprise de la production de coton, de céréales, de l'or et des prix mondiaux favorables. L'inflation également devrait baisser pour atteindre 3.1%. Toutefois, à partir de 2023, la dette intérieure devrait être supérieure à la dette extérieure. Ceci pourrait avoir un impact négatif sur la stabilité économique et la liquidité des banques, et rendre l'accès au crédit plus difficile pour les entreprises et les ménages à revenus modestes ou moyens.⁵

En outre, le secteur de la construction fait partie des secteurs clés bénéficiant du soutien de l'État. Le Budget Spécial d'Investissement (BSI) a permis la construction d'infrastructures publiques, notamment routières et la construction de 5 900 logements sociaux.⁶ Par ailleurs, dans les nouvelles orientations relatives au Cadre Stratégique pour la Relance Économique et le Développement Durable (CREDD) 2019-2023, une partie du budget national a été réalloué afin d'atteindre les objectifs de développement économiques et sociaux, avec notamment un accent particulier sur le logement.⁷ Ce sont essentiellement 68.7 milliards CFA (109.03 millions \$US), 69.9 milliards CFA (110.9 millions \$US) et 73.9 milliards CFA (117.2 millions \$US) d'allocations prévues pour le « logement et équipements collectifs » en 2021, 2022 et 2023, respectivement.⁸ Aussi, le Programme Triennal d'Investissement (PTI) pour la période 2020/22 a prévu une enveloppe de 32 milliards CFA (50.7 millions \$US) pour la construction de 50 000 logements sociaux.⁹ À ce jour, les informations sur l'évolution de ce projet ne sont pas encore disponibles.

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Bamako, Gao, Segou, Kidal, Tombouctou, Kayes, Sikasso, Mopti, Koulikoro
Taux de change (1er juillet 2022): 1 USD = [a] 1 PPA = (2021) [b]	630.05 CFA Franc (XOF) 207.99 CFA Franc (XOF)
Population totale (2021) [b] Population urbaine (2021) [b] Taux de croissance démographique (2021) [b] Taux de croissance urbaine (2021) [b]	20 855 724 9 317 712 2.94% 4.68%
Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [d] Population vivant à moins de 5 m au-dessus du niveau de la mer (2010) [b] Combustibles les plus couramment utilisés par les ménages par ménages B40 (2018) [e]	47.2% n/d Bois Bois 30.4%
Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2017) [e] Pourcentage de la population ayant reçu au moins 1 dose de vaccin contre la COVID-19 au 1er octobre [c] Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2021) [b]	30.4% 10.87% 7.7%
Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2021) [b] Coefficient de Gini (2017) [b] Classement pays IDH (2020) [d] Score pays de l'IDH (2021) [d]	58% 33.0 186 0.43
PIB par habitant (\$US courants) (2021) [b] PIB (\$US courants) (2021) [b] Taux de croissance du PIB (2021) [b] Taux d'inflation (2021) [b] Taux d'intérêt emprunteur (2018) [b] Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2021) [b]	\$US918 \$US19 144 million 3.07% 3.90% 5.1% 53%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours [f] Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) [f] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Durée [g] LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel (2021) [h] Ratio des prêts hypothécaires au PIB Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [f] Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2018) [e]	277 \$US11.47 million 6 – 9% 15 années 90% 0.06% 6 30.4%
Nombre de prêts de microfinance en cours (2019) [i] Valeur des prêts de microfinance (USD) (2019) [i] Nombre de prestataires de microfinance (2019) [i]	806 750 \$US271.14 million 32
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2020) [j] Nombre de logements formels achevés annuellement [f] Nombre de projets résidentiels certifiés par EDGE Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine en unités monétaires locales [k] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un an urban area [k] Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [f] Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [l] Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [l] Délai d'enregistrement de la propriété (jours) Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [l] Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [l]	250 000 5 000 n/d 15 000 000 XOF 250m ² n/d 5 500 XOF (\$US8.73) Papier 148 29 days 11.1% 8.5

NB: Les chiffres sont pour 2022 sauf indication contraire.

- [a] Xe.com
- [b] World Bank World Development Indicators
- [c] Johns Hopkins University Coronavirus Resource Center
- [d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)
- [e] Demographic and Health Surveys, USAID
- [f] Mali Mortgage Guarantee Fund
- [g] Malian Solidarity Bank (BMS)
- [h] ECOBANK Mali
- [i] National Institute of Statistics
- [j] National Cadastre Direction of Mali
- [k] Orabank
- [l] World Bank Ease of Doing Business Indicators

Le pays reste très touché par les effets négatifs du changement climatique. Le Mali est le huitième pays le plus sensibles aux risques climatiques. En 2021, du fait de la sécheresse et du manque de pluie, ce sont plus de 200 000 tonnes de perte de cultures et plus de 10% de baisse de production céréalières enregistrées. Un autre aspect important lié au changement climatique est l'inondation saisonnière. En 2020, celle-ci a affecté négativement plus de 80 000 personnes, causant ainsi un exode massif vers des zones moins à risques. Parmi les dégâts majeurs, il faut noter la destruction de plus de 5 000 logements et de plus de 5 000 tonnes de nourriture.¹⁰ En plus de conduire à la mort

de nombreux habitants, d'accroître les défis d'autosuffisance alimentaire et de réduire les progrès dans la lutte contre la faim chez les populations vulnérables, ces inondations saisonnières constituent un frein au développement du parc immobilier national. Les destructions de milliers de logements enregistrés au cours des dernières années limitent considérablement le nombre de ménages capables de trouver un toit.

Pour faire face à la menace climatique, le gouvernement du Mali (GOM) a entrepris plusieurs initiatives. Tout d'abord, il s'est engagé à réduire ses émissions de gaz à effet de serre dans les secteurs de l'énergie (31%), l'agriculture (29%) et dans les changements d'affectations des terres et des forêts (21%). Ensuite, le GOM devrait modifier son programme d'investissement public avec un accent particulier sur les énergies renouvelables. L'objectif serait d'assurer la transition vers une croissance énergétique verte d'ici 2030, conformément à l'initiative Desert to Power de la Banque Africaine de Développement. Pour finir, il devrait augmenter son financement pour la protection de l'environnement, qui ne représentait que 1.9% du budget en 2021.¹¹

Accès au financement

L'inclusion financière au Mali est encore relativement faible. En 2020, le taux de bancarisation était estimé à 15,55%, étant le 2e taux le plus bas de l'UEMOA.¹² La pénétration démographique et géographique des services financiers reste relativement élevée. En 2020, celles-ci étaient estimées à 185 points de services pour 10 000 habitants et 165 points de services sur 1 000km².¹³ Mais malgré ces performances, moins de 45% d'adultes détenaient un compte bancaire en 2021. Parmi ceux-ci, seuls environ 41% étaient détenus par des femmes.¹⁴ Le mobile money joue un rôle important dans l'inclusion financière auprès de ceux exclus des systèmes financiers classiques. Selon le dernier rapport Global Index Database (2021), près de 20% des Maliens épargnent via le mobile money.¹⁵ Les émetteurs de monnaies électroniques répertoriés en août 2022 sont au nombre de 4, dont 3 nés de partenariats entre banques et opérateurs de télécommunication ou prestataires techniques.¹⁶

Le Mali compte 17 établissements de crédit agréés, dont 14 banques et trois institutions financières de type bancaire. Le système financier comprend également deux fonds de pension, 11 compagnies d'assurance et 126 institutions de microfinance. En 2022, le taux débiteur moyen est passé à 7,28%.¹⁷ En fonction du débiteur, les taux les plus élevés sont observés auprès des entreprises individuelles (8,56%) et des particuliers (7,06%) contre des taux inférieurs à 6% observés pour l'État et les organismes assimilés (5,95%) et les sociétés d'État (5,96%).¹⁸

Dans la politique publique d'accès au logement au Mali, l'un des défis majeurs concerne la question de l'abordabilité du crédit pour les ménages à modeste revenu. En effet, selon un rapport de la Banque Mondiale, moins d'un tiers des ménages agricoles a accès à des crédits.¹⁹ Parmi eux, seuls environ 5% chez les hommes accèdent au crédit immobilier contre moins d'1% chez les femmes.²⁰ Vu l'importance du secteur agricole dans l'économie nationale, cela indique une importante exclusion de ménages des circuits de financement en général et des prêts hypothécaires en particulier. L'exercice de l'activité agricole semble ne pas représenter une garantie solide pour la plupart des banques locales.

En 2022, selon le Fonds de Garantie Hypothécaire du Mali (FGHM), le marché hypothécaire local est encore au stade embryonnaire. Selon le FGHM, on dénombre environ 277 prêts hypothécaires résidentiels en cours en 2022, représentant un encours d'environ 7 225 250 638 CFA (1 1 467 559 \$US). Parmi ces 277, plus de 10%, soit 34, sont classés en « défaut ». Selon les dernières statistiques de la BCEAO, le taux d'intérêt moyen pour ce type de crédit est de 8,33%.²¹ Par ailleurs, le FGHM couvre les pertes potentielles des institutions financières en cas de défaillance des emprunteurs, mais soutient également l'accès à la propriété pour les ménages à faible revenu.²²

Orabank, Banque Malienne de Solidarité (BMS), BDM SA, sont quelques-unes des banques qui offrent des crédits immobiliers à leurs clients. Par exemple, chez Orabank, le taux d'intérêt minimum pour un prêt immobilier est de 6%,²³ représentant une baisse de plus de 1% par rapport à 2021. La banque accompagne les projets immobiliers de ses clients à hauteur de trois millions CFA (4 761 \$US) à 150 millions CFA (238 072,5 \$US) sur 15 ans. Les crédits sont réservés aux emprunteurs à revenu formel. La BMS propose des taux d'intérêts de 9% pour une durée de prêt de 15 à 20 ans.²⁴ La Bank of Africa (BOA) et la Banque

Atlantique du Mali proposent également des crédits immobiliers à moyen et long terme (20 ans). Le montant du prêt est déterminé en fonction de l'apport initial du client. Ce montant peut atteindre 80 à 100% de la valeur du bien ou du coût global de la construction.

Le secteur de la microfinance continue à jouer un rôle majeur dans l'inclusion financière des populations locales, surtout au niveau de celles n'ayant pas accès aux banques. Selon les chiffres du 1er trimestre 2022 de la BCEAO, sur les 83 Systèmes Financiers Décentralisés (SFD), 25 SFD (environ 30%), enregistrent une clientèle totale d'environ 1.6 million de membres. L'encours des crédits pour cet échantillon est estimé à 177.8 milliards CFA (282.1 millions \$US), soit près de 18 milliards CFA (28.5 millions \$US) de plus que le montant des dépôts enregistrés sur la même période un an plus tôt.²⁵ Le taux de dégradation du portefeuille reste en dessous de 5% (4,7%) ce qui reste encourageant pour le secteur malgré la crise politico-militaire et les défis extérieurs liés à la pandémie et la guerre russo-ukrainienne, entre autres.

De plus, le secteur de la microfinance est activement représenté dans le pan du financement du logement grâce à certains SFD, tel que le réseau de microfinance Nyesigiso. Le montant maximum de ces microfinancements est de 20 millions CFA (31 743 \$US) remboursable sur 15 ans. Il propose également des prêts à la construction pouvant atteindre trois millions CFA (4 761 \$US) remboursable sur trois ans.²⁶ Ce microfinancement est possible pour les salariés en fonction depuis au moins six mois chez le même employeur. Aucune indication expresse n'est faite concernant les travailleurs informels. Cela reste surprenant quand on considère la microfinance comme la solution alternative aux problèmes de financement des ménages à faible revenu/irrégulier.

Abordabilité

Le loyer est la dépense la plus importante parmi les articles non alimentaires. En effet, le logement reste le second poste de dépenses le plus important auprès des ménages, peu importe leur niveau de revenu. Selon l'enquête modulaire et permanente auprès des ménages (EMOP) 2021, le logement représenterait 9,1% et 10,2% de la part des dépenses chez les ménages pauvres et non-pauvres, respectivement. Ce faible pourcentage accordé au logement par les classes pauvres pourrait s'expliquer par l'importance de l'alimentation dans leur portefeuille de dépenses. En effet, l'alimentation reste le plus important poste de dépenses avec une part plus considérable chez les ménages démunis (+60%) que des ménages non-démunis (56,4%).²⁷

Par ailleurs, hors produit alimentaire, les dépenses mensuelles relatives au logement (paiement du loyer, par exemple), représentent des centaines de millions de CFA. En effet, à Bamako, la capitale du pays, le loyer est le premier produit non-alimentaire le plus acheté (+120 millions CFA, +190 458 \$US). Dans les autres villes et en zones rurales, il occupe la seconde place avec près de 42,7 millions CFA (67 771 \$US) et 232,7 millions CFA (369 330 \$US) d'achats effectués.²⁸

La COVID-19 continue d'avoir un impact négatif sur l'emploi, le revenu et l'activité économique dans le pays, réduisant ainsi la capacité de certains ménages à supporter les charges du quotidien. En mars 2021, moins d'1% des emplois ont été affectés directement par la pandémie. Cependant, plus de 10% des activités/revenus des ménages ont été touchés de manière indirecte, impactant ainsi négativement le bien-être des foyers. Parmi les postes de dépenses les plus touchés figurent l'alimentation, le transport, l'éducation et l'habitation.²⁹ Par ailleurs, le taux de chômage estimé à 6,5%, notamment plus prononcé chez les femmes (9,6%) que les hommes (4,3%),³⁰ amplifie les difficultés d'accès au logement.

Le taux de pauvreté selon le seuil national, c'est-à-dire la proportion de la population Malienne dont les revenus n'atteignent pas les 186 221 CFA (295,5 \$US) estimés comme étant nécessaires pour satisfaire ces besoins de base, est estimée à 44,61%.³¹ Selon l'EMOP ce taux est en hausse de +2% comparé à 2020 (41,9%). Bamako, la capitale, affiche le plus faible taux de pauvreté³² (15,9%) contre 21,2% et 51% dans les autres villes et en zone rurale,³³ respectivement. On observe la même tendance haussière au niveau de la profondeur et la sévérité de la pauvreté à Bamako comparé à d'autres villes et la zone rurale. Cela indiquerait qu'il y aurait donc plus d'efforts à fournir en termes de ressources pour réduire la pauvreté dans les autres villes et en zone rurale qu'à Bamako.³⁴

Les prix des matériaux de construction augmentent par année. Le prix d'un sac de ciment de 50kg est passé de 4 500 CFA (7,14 \$US) en 2020 à 5 500 CFA

MALI – Considérer l'abordabilité du logement du point de vue des ménages

Pour les ménages à faible revenu cherchant à accéder à un logement abordable, l'abordabilité dépend d'un certain nombre de facteurs, notamment le revenu, les dépenses concurrentes, les coûts de transport (qui sont probablement liés à l'emplacement du logement) et le coût du financement. Les données spécifiques à chaque pays et à l'évolution du logement ne sont souvent pas disponibles, ce qui nécessite des hypothèses fondées empiriquement pour générer des estimations de l'abordabilité.

Afin de mieux comprendre le caractère abordable de l'accès à la propriété dans divers pays, nous envisageons deux scénarios simplifiés : un.e agent des forces de l'ordre et un.e enseignant.e. Ces professions de niveau d'entrée ont été choisies parce qu'elles sont fondamentales pour l'économie et la société, qu'elles représentent une grande partie de la main-d'œuvre formelle dans la plupart des pays africains et qu'elles sont assez sûres tout en ayant des points d'entrée de compétences relativement faibles.

Les deux professions incluent également les deux sexes, car dans de nombreux pays, les enseignants sont des femmes tandis que les agents des forces de l'ordre sont des hommes.

Si vous êtes un agent du maintien de l'ordre vivant dans une grande zone urbaine



qui gagne CFA200 000 par mois



vous pourriez vous permettre d'acheter une maison de CFA 7.191 million avec un emprunt hypothécaire.



Hypothèses hypothécaires – Mali

- 7.5% de taux d'intérêt
- Dépôt de 10%

Si vous êtes un enseignant vivant dans une grande zone urbaine



qui gagne CFA150 000 par mois



vous pourriez vous permettre d'acheter une maison de CFA5.394 million avec un emprunt hypothécaire.



- Durée du prêt de 15 années

Mise en garde

Il convient de souligner qu'il s'agit de scénarios hypothétiques et non de calculs basés sur une recherche approfondie des niveaux de revenu dans chaque pays.

Nous avons basé nos calculs sur certaines hypothèses génériques applicables à tous les pays ; dont 30% des revenus des ménages consacrés au logement. Nous supposons également qu'un ménage est éligible à une hypothèque formelle et qu'un tel financement est disponible - ce qui peut ne pas être vrai pour des segments importants de la population du pays. Les formes de financement alternatives, y compris les financements non hypothécaires, et les sources de revenus uniques (par exemple, les versements de pension ou les héritages) ne sont pas prises en compte.

Le calcul a utilisé les termes et conditions en vigueur pour les prêts hypothécaires dans le pays spécifique, tels que collectés via notre processus annuel de collecte de données de l'Annuaire.

(8.72 \$US) en 2021. En 2022, la maison la moins chère nouvellement construite par un promoteur immobilier en zone urbaine coûterait 15 millions CFA (23 807 \$US). Vu les conditions macroéconomiques actuelles du pays, la maison la « moins chère » serait inaccessible pour au moins 50% de la population, notamment parmi les +40% vivant en dessous du seuil de pauvreté national.

En outre, pour accéder au logement par le biais d'un crédit immobilier, un ratio de la mensualité sur les revenus du ménage est appliqué au cas par cas en fonction des revenus de l'emprunteur. La Banque Malienne de Solidarité (BMS) fixe la part transférable à environ 33.3% du salaire. Selon le Fonds de Garantie Hypothécaire du Mali (FGHM), le ratio maximum de mensualité du prêt par rapport au revenu du ménage peut aller jusqu'à 75%.³⁵ Un tel ratio élevé pourrait être problématique dans l'environnement inflationniste actuel où une grande majorité de la population voit son pouvoir d'achat en baisse.

Offre de logement

Le besoin en logement est estimé à environ 440 000 unités. Pour combler ce déficit, le Mali devrait enregistrer une production annuelle de 82 unités, dont 51 100 en milieu urbain et 31 400 en milieu rural. Ces chiffres ressortent d'une analyse faite en 2015.³⁶ Sept ans plus tard, avec une croissance démographique de près de 3% an, il serait plus avisé d'estimer ces chiffres à la hausse. Par conséquent, depuis quelques années, les programmes de production de logement sociaux en masse sont devenus la priorité de l'État.

En 2020, l'Office Malien de l'Habitat (OMH) comptait attribuer plus de 5 000 logements sociaux dans le cadre du projet 50 000 logements sociaux.³⁷ Le programme gouvernemental « 12 566 logements sociaux » réalisés à N'Tabacoro (PGLS12k) fait également partie des grands programmes en cours d'exécution. Lors de la première phase de livraison en 2019, il a enregistré 3 743 bénéficiaires. En septembre 2021, 5 636 logements sociaux ont été livrés sous forme de location-vente prévue pour 25 ans. Pour les logements de type F3, le loyer prévu est de 45 000 CFA en plus d'une caution de 234 000 CFA (371 \$US). Pour les F4, le loyer est de 94 000 CFA (149 \$US) contre une caution de 250 000 CFA (397 \$US). Dans ces mensualités, sont inclus les frais bancaires (2 000 CFA, 3 \$US), la prime de garantie contre les risques de décès qui est de 4 000 CFA (6 \$US) pour les F3 et de 7 000 CFA (10,5 \$US) pour les F4.³⁸ En mars 2022, toujours dans le cadre du PGLS12k, une nouvelle commission en charge de la répartition de 2 218 logements sociaux a été créée afin de déterminer les prochains bénéficiaires parmi les différentes catégories de demandeurs.³⁹

En outre, une partie importante des fonds publics est destinée à améliorer l'offre de logements actuelle, le cadre de vie et l'accès au foncier. Parmi les projets phares du budget d'État financés sur ressources intérieures en 2022, plusieurs milliards de CFA ont été alloués dans le cadre du Programme de construction de 50 000 logements sociaux (PCLS50k).⁴⁰ Aussi, l'axe 3 du CREDD couvre la fonction « logement et équipements collectifs » qui représente en moyenne 2.4% en ratio par rapport aux dépenses totales 2022/24, soit une moyenne d'allocation budgétaire par axe du CREDD de 71.5 milliards CFA (113.4 millions \$US). Les actions prioritaires dans le cadre de cet axe porteront sur la poursuite de la mise en œuvre du PCLS50k, la mise en œuvre du programme d'urgence d'adduction d'eau potable (AEP) en milieu rural et la mise en œuvre de la réforme foncière sécurisée.⁴¹

Par ailleurs, pour s'assurer d'une politique inclusive d'accès au logement abordable, les acteurs du secteur organisent des événements destinés à attirer la diaspora Malienne. C'est le cas du Forum de l'Habitat, des Banques et des Assurance (FOHABA) qui a lieu chaque année. Grâce à un partenariat avec les promoteurs locaux, le FOHABA a mis en place un programme de 2 000 logements. La première phase verra la livraison de 450 unités au prix de 18 millions CFA (28 569 \$US). Les bénéficiaires accéderont au crédit immobilier. Pour être éligible, chaque emprunteur devra verser un apport initial de 20% à la banque.⁴²

Marchés immobiliers

Le marché de l'immobilier est caractérisé par une sous-production de logements abordables et un intérêt croissant pour le haut standing. Comme indiqué par M. Abdoul Aziz Touré, promoteur de Bamako « nous offrons des produits de standings supérieurs pour satisfaire des clients souvent exigeants sur la finition et la sécurité. C'est le cas des multinationales qui envisagent de s'installer au Mali où qui sont déjà là mais qui veulent loger leur personnel, comme la MINUSMA, EUCAP SAHEL, les ONG comme « Save the children », la GIZ, ... ».⁴³ Ces logements dont le prix d'achat ou de location varient selon standing et la zone sont très prisés par la clientèle étrangère et quelques fois locale. Par exemple, les loyers varient de 25 000 CFA (32.5 \$US), pour une petite chambre dans un quartier populaire de Bamako,⁴⁴ à 3 millions CFA (4 761 \$US) ou de 70 millions CFA (111 101 \$US), 150 millions CFA (238 073 \$US) à 400 millions CFA (634 860 \$US) pour l'achat.⁴⁵

Dans l'ensemble, le secteur se porte bien vu que la demande, toute catégorie confondue, reste forte. La majorité des entreprises ont confiance dans le potentiel de l'immobilier. Selon le rapport Diagnostic Pays sur le Secteur Privé du Mali de IFC en avril 2022, 82% des entreprises dans le secteur de la construction et de l'immobilier sont confiantes quant à un regain d'activités post-Covid-19. Cette confiance est aussi partagée par les entreprises opérant dans les branches « services financiers » (82%) et « commerce de détail » (80%).⁴⁶

Il n'existe pas actuellement de cadastre complet. Les conflits de propriété sont fréquents et mettent plusieurs années à être résolus devant les tribunaux. Par conséquent, la sécurité foncière est au cœur des initiatives et des recommandations faites pour booster les activités dans le secteur privé, notamment dans l'immobilier. C'est pourquoi le Secrétariat permanent chargé de la réforme foncière a initié un système cadastral dans les grandes villes. Ce système aura pour but d'associer le numéro d'identification national unique cadastral (NINACAD) unique à une parcelle de terres qui sera gérée par un guichet unique. Un tel système faciliterait ainsi l'accès à toutes les informations cadastrales et à l'identification de la nature des propriétés et des activités qui y sont exercées.

Le marché immobilier dépend fortement de produits importés pour la construction. Par exemple, tous les principaux matériaux de construction résidentielle tels que le béton, le ciment, l'acier, le bois sont importés. Des ports d'embarquements et de Dakar ou d'Abidjan à la capitale, Bamako, il faut compter environ 1 300km.⁴⁷ En plus du coût d'importation, il faudrait donc ajouter le coût de transport au prix de vente de ces matériaux indispensables. Pour les ménages à faible revenu ou optant pour l'autoconstruction, ces critères pourraient favoriser la prolifération d'habitations informelles. D'autant plus que de façon générale, ces

facteurs n'encouragent pas le développement d'un marché formel local pour les autoconstructeurs et les promoteurs privés.

Le rapport Doing Business 2020 de la Banque Mondiale classe le Mali au 140e rang pour l'enregistrement de la propriété : cinq procédures différentes et 29 jours pour un coût de 11.1% de la valeur de la propriété sont nécessaires. L'indice de qualité de l'administration foncière de 8 sur 30 est encore faible. Le même rapport classe le Mali au 133e rang pour la facilité d'obtention des permis de construire avec 14 procédures en 124 jours. Le coût des permis de construire représente 9,35% de la valeur du bien.⁴⁸

Pour atténuer les effets négatifs liés au changement climatique, de nouvelles normes s'intègrent à ce marché. Il s'agit de la réglementation des techniques de construction afin de produire des bâtiments avec des besoins énergétiques réduits.⁴⁹

Politique et législation

Plusieurs actions ont été mises en œuvre afin de régler la problématique de l'accès au financement en général, et au financement du logement en particulier.

En 2020, un atelier de priorisation des actions à mettre en œuvre, en vue de l'élaboration du Programme National d'Éducation Financière, a été organisé. Une étude relative à l'élaboration de la stratégie nationale d'inclusion financière du Mali a démarré sous la conduite du Comité Nationale de Suivi de la Mise en Œuvre (CNSMO).⁵⁰

Le cadre réglementaire du secteur du logement au Mali comprend une loi sur la copropriété, une loi sur la promotion immobilière et une loi sur le financement du logement. La constitution et la législation du Mali garantissent le respect du droit au logement. Sur le plan législatif, les contraintes ont été levées avec :

- l'élaboration du code foncier et immobilier ;
- les lois sur la réhabilitation des quartiers informels ;
- les lois sur l'aménagement foncier ;
- les lois sur les avantages accordés aux promoteurs immobiliers ; et
- les lois sur l'urbanisme et le code de la construction.

Par ailleurs, les dispositions du décret n° 130 PGRM du 27 août 1967 portant modalités de fixation des loyers des immeubles bâtis et du décret n° 146/PG-RM du 27 septembre 1967 portant réglementation des loyers des locaux d'habitation ont pour objet de régir les relations entre bailleurs et locataires. Ces décrets ont pour but d'assainir les rapports entre ces deux parties et d'offrir plus de stabilité autour de leurs transactions.

En termes d'accès à la terre, les femmes sont confrontées à un statut précaire en vertu du droit coutumier, qui ne reconnaît pas leur droit de propriété sur la terre qu'elles cultivent. Par exemple, la main d'œuvre agricole est constituée à 40% de femmes mais seulement 10% sont propriétaires de parcelles agricoles.⁵¹ Lorsque les parents lèguent leurs biens à leurs enfants, la succession se fait selon les principes du droit islamique : la fille hérite, mais moins que ce qui est accordé au garçon.⁵² Dans ce contexte, le marché de la propriété immobilière reste fortement dominés par les hommes. Il faut noter toutefois qu'il est très difficile de trouver des données spécifiques sur les conditions d'accès à la propriété foncière urbaine pour les femmes. Par exemple, le dernier Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH) 2009 n'a fait aucune mention de l'analyse de la propriété foncière ou de l'habitat selon le genre.⁵³

Toutefois, le Mali dispose des mesures institutionnelles en direction de la prise en charge des questions d'égalité des sexes, notamment le Ministère en charge de la promotion de la Femme, de l'Enfant et de la Famille et un Secrétariat Permanent de la Politique Nationale du Genre. Ces mesures institutionnelles n'abordent pas les questions de logement liées aux femmes dans leur travail.

Cependant, dans le domaine de l'éducation par exemple, l'article 2 de l'Arrêté Interministériel n°02- 0295/ ME-MEF-SG du 15 février 2002, modifié fixant les critères d'attribution des bourses d'études accordées par l'État, bonifie les bacheliers d'un point dans les critères d'attribution des dites bourses.⁵⁴

Opportunités

Malgré la crise politico-militaro-économique, les principaux acteurs du secteur du logement restent confiants quant à la croissance du secteur. Avec les besoins croissants aussi bien au niveau du logement abordable que du logement de haut standing, le marché immobilier malien jouit d'une demande réelle qui n'attend que d'être comblée.

Le gouvernement de transition mène une politique d'accompagnement en termes de définition et d'amélioration de cadre législatif et réglementaire relatif au foncier et à l'habitat, et l'allocation de fonds publics aux grands projets de fourniture massive de logements pour les classes à revenus modestes. Ces actions combinées aident à assurer les promoteurs locaux et internationaux de la détermination des pouvoirs publics à faire du logement un pilier du développement durable au Mali.

En outre, le logement représente un actif rentable, malgré le contexte de défis économiques internes et externes. En effet, vu la place du logement dans les postes de dépenses des ménages, l'on observe qu'il reste l'une des priorités des produits hors-alimentaires et alimentaires pour les ménages, toute catégorie sociale confondue. Le marché locatif se présente ainsi comme un des sous-secteurs économiques les plus résilients. Si mieux structuré et organisé, ce sous-secteur pourrait attirer des acteurs clés du développement capables d'optimiser son potentiel économique tout en garantissant l'aspect social que le logement représente dans la société.

Garantir un climat politico-militaro-économique apaisé et stable reste la condition la plus importante pour augmenter les investissements et interventions du secteur privé, indispensable à la jouissance des innombrables opportunités présentées dans le secteur.

Sites web

Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH-UEMOA)

www.crrhuemoa.org

Mali Mortgage Guarantee Fund (FGHM SA) www.fghm-sa.com

Banque Malienne de Solidarité (BMS SA) www.bms-sa.ml

Banque du Mali (BDM SA) www.bdm-sa.com

Bank of Africa, Mali www.boamali.com

Office Malien de l'Habitat (OMH) www.omh-mali.net

National Institute of Statistics (INSTAT) www.instat-mali.org/fr

Orabank Mali www.orabank.net/fr/filiale/mali

Lodging in Mali www.selogeraumali.com

Bamako Real Estate www.bamako-immobilier.com

Disponibilité des données sur le financement du logement

L'Institut National de la Statistique (INSTAT) collecte, produit, analyse et diffuse des informations sur l'économie et la société maliennes. L'INSTAT a réalisé quatre Recensements Généraux de la Population et de l'Habitat (RGPH) en 1976, 1987, 1998 et 2009. Le cinquième RGPH était prévu fin 2021. L'Enquête Modulaire et Permanente auprès des Ménages (EMOP) mise en place par l'INSTAT renseigne sur le logement mais pas sur son financement. L'EMOP se déroule chaque année en quatre tours. Ces rapports INSTAT sont disponibles en ligne. La BCEAO renseigne sur les conditions de financement bancaire du logement dans les pays de l'UEMOA.

Des données devraient toutefois être collectées plus régulièrement sur le logement afin d'être utilisées par le marché du financement du logement comme base pour la formulation de politiques judicieuses. Le manque de données fiables, détaillées et à jour sur le marché du logement est une contrainte pour son financement.

Applications vertes pour le logement abordable

À l'heure actuelle, il n'existe pas de réglementation sur les constructions écologiques ou applications vertes pour le logement.

Toutefois, le Mali a fait de la résilience climatique l'un de ses axes de travail dans son Cadre Stratégique pour la Relance Économique et le Développement Durable (2019–2023). A cet effet, le pays s'est engagé à réduire ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030, avec une réduction de 31% dans l'énergie, 29% dans l'agriculture et 21% dans les changements d'affectation des terres et des forêts. Les options de politiques publiques devraient d'abord être axées sur un renforcement de la résilience climatique fondé sur une gestion optimale de l'eau et le développement hydroagricole.

- 1 Countrymeters (2022). Mali population. <https://countrymeters.info/fr/Mali> (Consulté le 1er septembre 2022).
- 2 Perspective monde (2022). Croissance annuelle de la population (en % de la population totale), Mali. <https://perspective.usherbrooke.ca/bilan/servelet/BMTendanceStatPays/codeTheme=1&codeStat=SPPOGROV&codePays=ML&optionsPeriode=Aucune&codeTheme=1&codeStat2=x&codePays2=ML&optionsDetPeriode=avecNomP> (Consulté le 1er septembre 2022).
- 3 Banque Africaine de Développement (BAD) (2022). Perspectives économiques au Mali. <https://www.afdb.org/fr/countries/west-africa/mali/mali-economic-outlook> (Consulté le 2 septembre 2022).
- 4 Banque Africaine de Développement (BAD) (2022). Perspectives économiques au Mali. <https://www.afdb.org/fr/countries/west-africa/mali/mali-economic-outlook> (Consulté le 17 septembre 2022).
- 5 Banque Africaine de Développement (BAD) (2022). Perspectives économiques au Mali. <https://www.afdb.org/fr/countries/west-africa/mali/mali-economic-outlook> (Consulté le 2 septembre 2022).
- 6 UMOA-titres (2021). Notes d'information – Mali 2021. https://www.umoatitres.org/wp-content/uploads/2022/08/NOTE-DINFORMATION_MALI-2021-Digital-2.pdf (Consulté le 2 septembre 2022), Pg. 7.
- 7 UMOA-titres (2021). Notes d'information – Mali 2021. https://www.umoatitres.org/wp-content/uploads/2022/08/NOTE-DINFORMATION_MALI-2021-Digital-2.pdf (Consulté le 2 septembre 2022), Pg. 64.
- 8 Umoatitres (2021). Notes d'information – Mali 2021. https://www.umoatitres.org/wp-content/uploads/2022/08/NOTE-DINFORMATION_MALI-2021-Digital-2.pdf (Consulté le 2 septembre 2022), Pg. 67.
- 9 UMOA-titres (2020). Notes d'information République du Mali. Présentation des émetteurs souverains de l'UMOA. <http://www.umoatitres.org/wp-content/uploads/2021/04/Note-dinformation-Mali-2020-1.pdf> (Consulté le 2 septembre 2022), Pg. 7.
- 10 Stockholm International Peace Research Institute. Climate-related security risks and peacebuilding Mali (2021). <https://www.sipri.org/sites/default/files/2021-04/sipri60.pdf> (Consulté le 30 septembre 2022), Pg. 38.
- 11 Banque Africaine de Développement (BAD) (2022). Perspectives économiques au Mali. <https://www.afdb.org/fr/countries/west-africa/mali/mali-economic-outlook> (Consulté le 17 septembre 2022).
- 12 BCEAO (2021). Rapport sur la situation de l'inclusion financière dans l'UEMOA au titre de l'année 2020. https://www.bceao.int/sites/default/files/2021-12/Rapport_Annuel_Situation_Inclusion_Financiere_UEMOA_2020.pdf (Consulté le 2 septembre 2022), Pg. 22.
- 13 BCEAO (2021). Rapport sur la situation de l'inclusion financière dans l'UEMOA au titre de l'année 2020. https://www.bceao.int/sites/default/files/2021-12/Rapport_Annuel_Situation_Inclusion_Financiere_UEMOA_2020.pdf (Consulté le 2 septembre 2022), Pg. 20.
- 14 The World Bank (2022). The global Findex database 2021: Financial inclusion, digital payments, and resilience in the age of COVID-19. <https://www.worldbank.org/en/publication/globalfindex> (Consulté le 1 septembre 2022), Pg. 196.
- 15 The World Bank (2022). The global Findex database 2021: Financial inclusion, digital payments, and resilience in the age of COVID-19. <https://www.worldbank.org/en/publication/globalfindex> (Consulté le 1 septembre 2022), Pg. 135.
- 16 BCEAO (2022). Établissement de monnaie électronique 2022. <https://www.bceao.int/fr/content/etablissements-de-monnaie-electronique> (Consulté le 24 août 2022).
- 17 BCEAO (2022). Bulletin des statistiques mensuelles 2022. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2022-07/Bulletin%20Mensuel%20des%20Statistiques-Juin%202022.pdf> (Consulté le 17 septembre 2022), Pg. 44.
- 18 BCEAO (2022). Bulletin des statistiques mensuelles 2022. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2022-07/Bulletin%20Mensuel%20des%20Statistiques-Juin%202022.pdf> (Consulté le 24 août 2022), Pg. 44.
- 19 IFC (2022). Diagnostic pays sur le secteur privé au Mali. <https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/1c531fbf-beac-4c09-9926-87f7e89a9c57/cpsd-mali-fr.pdf?MOD=AJPERES&CVID=01Mnbah> (Consulté le 5 septembre 2022), Pg. 39.
- 20 IFC (2022). Diagnostic pays sur le secteur privé au Mali. <https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/1c531fbf-beac-4c09-9926-87f7e89a9c57/cpsd-mali-fr.pdf?MOD=AJPERES&CVID=01Mnbah> (Consulté le 5 septembre 2022), Pg. 40.
- 21 BCEAO (2022). Bulletin des statistiques mensuelles 2022. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2022-07/Bulletin%20Mensuel%20des%20Statistiques-Juin%202022.pdf> (Consulté le 24 août 2022), Pg. 44.
- 22 Nyésigiso. Produits et services. http://www.nyesigiso-mali.org/tab_produit.php. (Consulté le 02 septembre 2022).
- 23 Interview avec Youssouf Dembélé, directeur de l'audit, Orabank, le 22 août 2022.
- 24 Interview avec Mamadou Coulibaly, BMS, le 22 août 2022.
- 25 BCEAO (2022). Principaux indicateurs des SFD de l'UMOA au 31/03/2022. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2022-08/BCEAO%20-%20Indicateurs%20des%20SFD%20au%2031%20mars%202022.pdf> (Consulté le 24 août 2022).
- 26 Interview avec Mamadou Coulibaly, Directeur general AGICIF-Mali et BMD SARL, 22 août 2022.
- 27 Instat-Mali (2022). Résultats annuels de l'Enquête modulaire et permanente auprès des ménages (EMOP) 2021. https://www.instat-mali.org/laravel-filemanager/files/shares/eq/ranuel21_eq.pdf (Consulté le 4 septembre 2022), Pg. 30.
- 28 Instat-Mali (2022). Résultats annuels de l'Enquête modulaire et permanente auprès des ménages (EMOP) 2021. https://www.instat-mali.org/laravel-filemanager/files/shares/eq/ranuel21_eq.pdf (Consulté le 4 septembre 2022), Pg. 30.
- 29 Instat-Mali (2022). Rapport mensuel de l'enquête sur l'impact de coronavirus sur les conditions de vie des ménages au Mali – Mars 2021. https://www.instat-mali.org/laravel-filemanager/files/shares/eq/rap-covid-0321_eq.pdf (Consulté le 04 septembre 2022), Pgs. 19-22.
- 30 Instat-Mali (2022). Résultats annuels de l'Enquête modulaire et permanente auprès des ménages (EMOP) 2021. https://www.instat-mali.org/laravel-filemanager/files/shares/eq/ranuel21_eq.pdf (Consulté le 4 septembre 2022), Pg. 15.
- 31 Instat-Mali (2022). Résultats annuels de l'Enquête modulaire et permanente auprès des ménages (EMOP) 2021. https://www.instat-mali.org/laravel-filemanager/files/shares/eq/ranuel21_eq.pdf (Consulté le 17 septembre 2022), Pg. 23.
- 32 L'incidence de pauvreté correspond au pourcentage de la population qui n'a pas les moyens d'acheter un panier de biens de bases.
- 33 Instat-Mali (2022). Résultats annuels de l'Enquête modulaire et permanente auprès des ménages (EMOP) 2021. https://www.instat-mali.org/laravel-filemanager/files/shares/eq/ranuel21_eq.pdf (Consulté le 17 septembre 2022), Pg. 39.
- 34 Instat-Mali (2022). Résultats annuels de l'Enquête modulaire et permanente auprès des ménages (EMOP) 2021. https://www.instat-mali.org/laravel-filemanager/files/shares/eq/ranuel21_eq.pdf (Consulté le 4 septembre 2022), Pgs. 39 - 40.
- 35 Interview avec Mamadou Coulibaly, Directeur general AGICIF-Mali et BMD SARL, et Mme Dembélé L.A. Diakité, Responsable risques et conformité, FGHM, 22 août 2022.
- 36 Banque Mondiale (2015). Programme d'évaluation du secteur financier-module de développement. <https://documents.banquemondiale.org/fr/publication/documents-reports/documentdetail/794481467989462461/mali-programme-d-evaluation-du-secteur-financier> (Consulté le 4 septembre 2022), Pg. 5.
- 37 UMOA-titres (2021). Notes d'information – Mali 2021. https://www.umoatitres.org/wp-content/uploads/2022/08/NOTE-DINFORMATION_MALI-2021-Digital-2.pdf (Consulté le 2 septembre 2022), Pg. 7.
- 38 Maliweb (2021). Logements sociaux: 5636 clés remises aux bénéficiaires hier. 21 septembre 2021. <https://www.maliweb.net/logements-sociaux/logements-sociaux-5636-cles-remises-aux-beneficiaires-hier-2945003.html> (Consulté le 4 septembre 2022).
- 39 Studio Tamani (2022). Attribution des logements sociaux: une nouvelle commission mise en place. 7 mars 2022. <https://www.studiotamani.org/29603-attribution-des-logements-sociaux-une-nouvelle-commission-mise-en-place> (Consulté le 4 septembre 2022).
- 40 Ministère de l'économie et des finances. Direction générale du budget (2022). Projet de loi de finances 2022. https://finances.mli/sites/default/files/2021-10/plf%202022_v_01-10-2021_CNT.pdf (Consulté le 4 septembre 2022), Pg. 16.
- 41 Ministère de l'économie et des finances. Direction générale du budget (2022). Projet de loi de finances 2022. https://finances.mli/sites/default/files/2021-10/plf%202022_v_01-10-2021_CNT.pdf (Consulté le 4 septembre 2022), Pg. 320.
- 42 Lecoxercom (2022). Maguiraga F. Immobilier: le haut standing a le vent en poupe. 11 July 2022. <http://www.lecoxercom/immobilier-le-haut-standing-a-le-vent-en-poupe-2/> (Consulté le 5 septembre 2022).
- 43 Lecoxercom (2022). Maguiraga F. Immobilier: le haut standing a le vent en poupe. 11 July 2022. <http://www.lecoxercom/immobilier-le-haut-standing-a-le-vent-en-poupe-2/> (Consulté le 5 septembre 2022).
- 44 Maliweb (2022). Problématique du loyer: un calvaire pour les citoyens. 28 février 2022. <https://www.maliweb.net/habitations-parcelles/problematique-du-loyer-un-calvaire-pour-les-citoyens-de-la-capitale-2966763.html> (Consulté le 17 septembre 2022).
- 45 Lecoxercom (2022). Maguiraga F. Immobilier: le haut standing a le vent en poupe. 11 July 2022. <http://www.lecoxercom/immobilier-le-haut-standing-a-le-vent-en-poupe-2/> (Consulté le 5 septembre 2022).
- 46 IFC (2022). Diagnostic pays sur le secteur privé au Mali. <https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/1c531fbf-beac-4c09-9926-87f7e89a9c57/cpsd-mali-fr.pdf?MOD=AJPERES&CVID=01Mnbah> (Consulté le 5 septembre 2022), Pg. 24.
- 47 Interview avec Mamadou Coulibaly, Directeur general AGICIF-Mali et BMD SARL, 22 août 2022.
- 48 Banque mondiale (2020). Doing business 2020: Mali Economy Profile. <https://francais.doingbusiness.org/fr/rankings/region=sub-saharan-africa> (Consulté le 17 septembre 2022), Pg. 10-20.
- 49 Interview avec Mamadou Coulibaly, Directeur general AGICIF-Mali et BMD SARL, 22 août 2022.
- 50 BCEAO (2021). Rapport sur la situation de l'inclusion financière en UEMOA au titre de l'année 2020. https://www.bceao.int/sites/default/files/2021-12/Rapport_Annuel_Situation_Inclusion_Financiere_UEMOA_2020.pdf (Consulté le 4 septembre 2022), Pg. 10.
- 51 Reliefweb (2021). Climate change and violent conflict in Mali. <https://reliefweb.int/report/mali/climate-change-and-violent-conflict-mali> (Consulté le 30 septembre 2022).
- 52 Village de la Justice (2022). Coulibaly T.B. Le pluralisme juridique en matière successorale: la posture peu fructueuse du législateur. <https://www.village-justice.com/articles/pluralisme-juridique-droit-malien-des-successions-intesta-entre-tentative,43480.html> (Consulté le 17 septembre 2022).
- 53 INSTAT. 4e recensement général de la population et de l'habitat (RGPH 2009). Analyse des résultats définitifs. <https://reliefweb.int/report/mali/climate-change-and-violent-conflict-mali> (Consulté le 30 septembre 2022).
- 54 Ministère en charge de la promotion de la Femme et de l'Enfant et de la Famille, Secrétaire Permanent de la Politique et du Genre.