

# Madagascar

Genevieve N Dean



## Vue d'ensemble

Madagascar est une île de l'océan Indien située au large de la côte sud de l'Afrique. Malgré des ressources naturelles considérables et une population d'environ 30 millions d'habitants,<sup>1</sup> le taux de pauvreté est l'un des plus élevés au monde. C'est l'un des pays les plus pauvres et les plus inégaux du monde.<sup>2</sup> Le taux de pauvreté de Madagascar se situe à 79.8% (sur la base d'un seuil de pauvreté international de 2.15 US\$ par jour, en PPP 2017)<sup>3</sup> et ne semble pas évoluer. Selon l'enquête sur les ménages de 2022, la consommation de tous les déciles de revenus dans les zones urbaines a diminué. Cela correspond à l'estimation de la pauvreté non monétaire, qui montre des taux de privation élevés dans les régions urbaines. Le nombre croissant de résidents urbains aux prises avec des niveaux de pauvreté aggravés, des possibilités d'emploi limitées et des conditions de vie dégradées compromet la stabilité économique, sociale et politique. Cette situation est exacerbée par les perturbations répétées et plus fréquentes liées aux changements climatiques, notamment les cyclones et les sécheresses.<sup>4</sup>

Environ 40% de la population vit dans des zones urbaines, un chiffre qui devrait passer à 50% d'ici 2036,<sup>5</sup> la plupart vivant dans des espaces pauvres avec peu ou pas d'accès aux services de base.<sup>6</sup> Parmi les citoyens, 67% vivent dans des bidonvilles.<sup>7</sup> En outre, Madagascar est confronté à un marché de l'emploi fragile : en 2012, 86% de la main-d'œuvre occupait un emploi informel. Environ 65% de la population dépend directement ou indirectement de l'agriculture de subsistance axée sur des cultures telles que le riz, le maïs et le manioc.<sup>8</sup>

Les ressources en terre et en eau sont principalement utilisées pour l'agriculture, qui fait vivre plus de 70% des Malgaches. Néanmoins, la production agricole reste modeste et la difficulté d'accéder à des terres de qualité contribue aux niveaux de pauvreté élevés, tant en milieu rural qu'en milieu urbain.<sup>9</sup> De plus, la productivité agricole est menacée par l'impact du changement climatique, Madagascar étant l'une des nations les plus vulnérables à ce risque, ce qui constitue une préoccupation particulièrement aiguë.

Dans le sud du pays, la sécheresse persistante a contraint certaines personnes à abandonner l'agriculture au profit de la pêche, augmentant ainsi la pression sur les ressources côtières. Par ailleurs, les sécheresses plus fréquentes et les migrations qui en découlent vers les régions du nord et de l'ouest ont déclenché des conflits sociaux autour de l'utilisation des ressources foncières.

Les progrès vers la réalisation des objectifs de développement décrits dans le Plan pour l'Émergence de Madagascar ont été lents, car une transformation structurelle inadéquate entrave la productivité et freine la croissance.<sup>10</sup> De plus, les difficultés économiques et sociales importantes de Madagascar ont été aggravées par les chocs extérieurs. Malgré la pandémie et diverses perturbations climatiques, l'économie malgache a connu une croissance de 5.7% en 2021. Ce rebond, après une contraction de 7.1% en 2020, peut être attribué en grande partie à la reprise des secteurs de l'exploitation minière, des services et de la construction.<sup>11</sup> Cependant, les taux de pauvreté continuent d'augmenter dans les zones urbaines en raison de l'exode rural,

## CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Antananarivo
Taux de change (1er juillet 2023): 1 USD = [a] 1 PPA = (2022) [b]	4 527.44 Malagasy Ariary (MGA) 1 166.07 Malagasy Ariary (MGA)
Population totale [b]   Population urbaine [b] Taux de croissance démographique [b]   Taux de croissance urbaine [b]	29 611 714   11 809 744 2.38%   4.09%
Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [c] Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2021) [c] Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2021) [c] Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2021) [c]	61.2% 24.7% 2.6% 82%
Coefficient de Gini (2017) [b] Classement pays IDH (2021) [d]   Score pays de l'IDH (2021) [d]	44.3 173   0.50
PIB par habitant (\$US courants) [b] PIB (\$US courants) [b] Taux de croissance du PIB [b] Taux d'inflation [b] Taux d'intérêt emprunteur [b] Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2021) [b]	505 US\$ 14 954 million US\$ 3.80% 8.16% 48.83% 48%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) (2021) [e] Mortgage interest rate range   Durée (2021) [e] LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2021) Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels (2022) [f] Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2021) [c]	n/d 133.23 million US\$ 17-18%   20 années n/d 0.97% 5 15.6%
Nombre de prêts de microfinance en cours (2019) [g] Valeur des prêts de microfinance (USD) (2020) [g] Nombre de prestataires de microfinance (2021) [f]	261 002 235 million US\$ 25
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2021) [h] Nombre de logements formels achevés annuellement (2022) [h] Nombre de projets résidentiels certifiés par EDGE [i] Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine en unités monétaires locales (2022) [j] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine (2022) [k] Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère (2022) [l] Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [m] Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [n] Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [n] Délai d'enregistrement de la propriété (jours)   Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [n] Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [n]	600 000 505 1 90 000 000 MGA 150m <sup>2</sup> 962 434 MGA 25 500 MGA (5.63 US\$) Papier 140 100 days   9.0% 8.0

NB: Les chiffres sont pour 2023 sauf indication contraire.

[a] Xe.com	[g] Public Treasury Madagascar
[b] World Bank World Development Indicators (as at end 2022)	[h] Ministry of Land, Planning and Public Works Edgebuildings.com
[c] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)	[i] Immoconseilmada.com
[d] Demographic and Health Surveys, USAID	[k] Urban Development and Housing Development
[e] Société Générale S.A	[l] Real-estate-madagascar.com
[f] Central Bank Madagascar	[m] Cemnet.com
	[n] World Bank Ease of Doing Business Indicators

des perspectives d'emploi limitées dans les centres urbains et de la baisse de la productivité des entreprises privées.

Le taux d'inflation est passé de 12.11% en avril à 11.75% en mai 2023<sup>12</sup>.

Malgré le plafonnement des prix de certains produits de base essentiels d'avril à septembre 2022 et les tentatives visant à limiter l'augmentation des tarifs des transports urbains, les taux d'inflation globaux sont passés d'environ 4% en 2020 à 10.8% en glissement annuel en novembre 2022.<sup>13</sup> Cette évolution peut être attribuée à la hausse des prix mondiaux et aux répercussions directes et indirectes d'une augmentation de 43% des prix des carburants en juillet 2022. Les salaires du secteur public sont passés de 5% à 25% en mai 2022, avec une augmentation moyenne de 17%. Simultanément, le salaire minimum dans le secteur privé a été augmenté de 25%, le gouvernement subventionnant une partie des cotisations sociales des employeurs à hauteur de 60% en 2022.<sup>14</sup>

### Accès au financement

En réponse à l'inflation croissante, la banque centrale, Banky Foiben'i Madagasikara (BFM), a pris des mesures, notamment en augmentant les taux d'intérêt. En août 2023, la banque centrale, pour la deuxième fois de l'année 2023 et dans un effort de maîtrise de l'inflation,<sup>15</sup> a augmenté son taux d'intérêt directeur de 50 points de base pour le porter à 11%.

Tout au long de l'année 2022, les injections de liquidités ont augmenté, atteignant cumulativement 1 154 milliards Ar (25 489 US\$). En outre, la croissance du crédit au secteur privé a bondi de 19.3% en glissement annuel en octobre 2022. Cependant, cette accélération a été principalement alimentée par le crédit à court terme, reflétant les défis possibles de trésorerie dans le contexte de la diminution de la demande et de l'augmentation des prix.<sup>16</sup>

Le taux de pénétration bancaire à Madagascar est exceptionnellement bas. Moins de 10% de la population dispose d'un compte de dépôt bancaire, y compris auprès des institutions de microfinance. Moins de 3% de la population a accès aux prêts des banques commerciales, avec 97.3 comptes de dépôt pour 1 000 adultes. Bien que Madagascar possède un marché obligataire compétitif, ces dernières années ont été marquées par un déclin de son dynamisme, en partie dû à l'émergence de nouvelles catégories d'obligations offrant des rendements attractifs et fixes par le biais de méthodes non transparentes.<sup>17</sup>

La participation au marché obligataire est limitée aux personnes et aux sociétés résidentes à Madagascar; ce qui exclut les étrangers et les entités ayant leur siège en dehors du pays. Le portefeuille d'opportunités d'investissement est donc très limité. L'investissement étranger dans la dette publique est réservé uniquement aux ressortissants malgaches et aux personnes ayant un statut de résident légal.

Douze banques commerciales opèrent à Madagascar. Les taux étant élevés et la concurrence faible, les activités bancaires sont lucratives. Les prêts et crédits au secteur privé représentent 53% des actifs bancaires, tandis que les prêts (y compris les bons du Trésor) au gouvernement représentent 13%. Les prêts non performants représentaient 10% de l'ensemble des prêts et crédits en juin 2022. Depuis 2021, l'octroi de prêts et la mobilisation de dépôts pour l'investissement dans des activités génératrices de revenus se sont développés. Les actifs globaux de l'ensemble des banques commerciales représentaient 28% du Produit Intérieur Brut (PIB) en juin 2022.<sup>18</sup>

Le cadre juridique malgache n'est pas discriminatoire à l'égard du droit de propriété des femmes, qui est explicitement défini et égal aux droits légaux des hommes. Les droits de propriété au sein des familles sont régis par la loi de 2007 sur le mariage et les régimes matrimoniaux, qui garantit des droits égaux aux deux époux. Selon l'Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO), les femmes ont obtenu un score de zéro<sup>19</sup> pour l'accès des femmes aux prêts bancaires et pour l'accès des femmes à la propriété autre que la terre.<sup>20</sup> Selon le Groupe de la Banque mondiale, 25.21% de la population féminine avait un compte auprès d'une institution financière ou d'un fournisseur de services d'argent mobile en 2021.<sup>21</sup> Il est important de noter que les fournisseurs de services financiers n'ont pas de stratégies de ciblage du genre et qu'ils ne collectent pas non plus de données ventilées par genre.<sup>22</sup>

Le volume moyen des prêts en cours en 2019 était de 8%.<sup>23</sup> En termes d'accessibilité au crédit, Madagascar était classée 132 sur 190 pays en 2020 par la Banque mondiale. Pour la facilité de conduite des affaires, le pays était positionné au 161<sup>e</sup> rang sur 190 économies la même année.<sup>24</sup> En 2020, la BFM et le groupe du Centre de recherche en finance internationale (CRIF) ont lancé le premier bureau d'information sur le crédit afin d'améliorer la numérisation du secteur

financier malgache et de soutenir l'inclusion financière dans le pays.<sup>25</sup> Le secteur de la construction dépend fortement des entreprises étrangères. La plupart des matériaux nécessaires à la construction sont importés en raison du coût plus élevé des achats locaux.<sup>26</sup>

### Abordabilité

Le déficit de logement est estimé à 1 570 892 unités.<sup>27</sup> La demande est estimée à 130 000 unités par an et augmente chaque année. Il existe un fort déséquilibre entre l'offre et la demande, principalement dû aux goulets d'étranglement des dernières décennies, en particulier dans les zones d'urbanisation rapide.

Le taux de chômage a diminué et est passé de 2.30% en 2021 à 2.10% en 2022 mais devrait atteindre 2.70% à la fin de 2023, selon les modèles macroéconomiques mondiaux de Trading Economics et les prévisions des analystes.<sup>28</sup> La population active était de 15 498 528 personnes en 2022.<sup>29</sup> Notamment, les trois quarts de la main-d'œuvre sont employés dans le secteur primaire, neuf travailleurs sur dix travaillant dans le secteur informel, tandis que le secteur public contribue à hauteur de 2.5% des emplois.<sup>30</sup>

Le faible revenu d'une grande partie de la population rend difficile l'achat ou la location d'un logement. Le rapport statistique le plus récent pour Madagascar souligne que 50% des ménages urbains sont propriétaires de leur logement.<sup>31</sup> Dans le secteur formel de la main-d'œuvre malgache, le salaire mensuel moyen est d'environ 1 320 000 Ar (292 US\$). Ce salaire varie entre 333 000 Ar (74 US\$) pour la moyenne la plus basse, et 5 870 000 Ar (1 297 US\$) pour la moyenne la plus élevée, comprenant le logement, le transport et les avantages supplémentaires; les salaires maximaux réels dépassent ces chiffres.<sup>32</sup> Le remboursement mensuel du prêt hypothécaire représente 16.33% du revenu d'un ménage.<sup>33</sup>

La dette publique de Madagascar devrait représenter environ 50% du PIB d'ici la fin de l'année 2023.<sup>34</sup> Les taux d'intérêt hypothécaires fluctuent entre 12 et 20% par an, généralement sur une durée de 20 ans.

Le loyer mensuel type d'un appartement d'une chambre à coucher dans le centre ville est estimé à 2 150 000 Ar (475 US\$), tandis que celui d'un appartement d'une chambre à coucher en dehors du centre-ville est de 465 837 Ar (103 US\$).<sup>35</sup> La location d'un appartement de trois chambres dans le centre-ville est de 4 000 000 Ar (884 US\$), tandis qu'un appartement de trois chambres en dehors du centre-ville est de 1 991 710 Ar (440 US\$).<sup>36</sup> Le prix d'achat d'un appartement dans le centre-ville est de 4 033 333 Ar (891 US\$) par m<sup>2</sup>, tandis qu'en dehors du centre-ville, il coûte 2 166 667 Ar (479 US\$) par mètre carré.<sup>37</sup> Ces loyers et ces prix sont inabordable pour un ménage moyen et, par conséquent, la plupart des malgaches (en particulier les ménages dirigés par des femmes) choisissent de louer des maisons dans des quartiers informels dans les zones urbaines et rurales. Le gouvernement malgache soutient une initiative connue sous le nom de Trano Mora, qui se traduit par « logement abordable ». En collaborant avec des entités locales telles que les banques, ce programme vise à alléger les conditions de prêt pour les ménages à faibles revenus.<sup>38</sup>

### Offre de logement

Avec 40%<sup>39</sup> de la population vivant dans les zones urbaines, dont 67% dans des bidonvilles,<sup>40</sup> la typologie de l'habitat typique à Madagascar est informelle et majoritairement locative, car 86% de la main-d'œuvre occupe un emploi informel. Aussi, 65% de la population vit de l'agriculture et de la sylviculture, principalement de l'agriculture de subsistance. En général, 73.1% des habitats considérés comme étant de bonne qualité sont situés dans les zones urbaines, tandis que 60.5% des logements dans les zones rurales sont considérés comme étant de mauvaise qualité.<sup>41</sup> Les locations dans les arrière-cours sont rares, voire inexistantes, en raison de la composition de la population et de l'origine des revenus des familles.<sup>42</sup>

La réponse de Madagascar à l'inadéquation entre l'offre et la demande de logements comprend la construction de six nouvelles zones urbaines avec 38 220 logements sociaux durables, 2 235 logements intermédiaires et 300 logements haut de gamme.<sup>43</sup> Cette initiative vise à accueillir 203 775 personnes à long terme, en privilégiant les logements sociaux et abordables pour 94% d'entre elles. Le gouvernement a alloué des fonds et met l'accent sur les partenariats public-privé pour résorber le retard en matière de logement.<sup>44</sup> Garantir un accès de 50 à 70% à une électricité abordable d'ici 2030 est un défi majeur.<sup>45</sup> Au niveau national, l'accès à l'électricité a légèrement augmenté, passant de 15.6% en 2016 à 16.4%

## PRIX DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ET INFLATION DES COÛTS DE CONSTRUCTION – MADAGASCAR

Le coût élevé de la construction est souvent cité comme un facteur clé qui nuit à l'abordabilité du logement. La nécessité d'importer des matériaux au lieu d'acheter ceux produits localement, le coût élevé et le manque des compétences locales, ainsi que l'absence de mécanismes financiers permettant d'acheter des matériaux en vrac sont tous des facteurs ayant un impact sur les coûts de construction et pouvant engendrer des dépassements de coûts.

Les grèves ou les pénuries de carburant augmentent également le prix des matériaux de construction, en augmentant les coûts de transport. Les taux d'inflation élevés, comme observé à travers le continent en 2023, compromettent également l'abordabilité. Par conséquent, les ménages à faible revenu peuvent ne pas être en mesure de payer le prix des matériaux de construction pour construire progressivement leur propre maison.

Le CAHF a recueilli quelques indicateurs de base du coût du logement au cours de la dernière décennie, y compris le prix des matériaux de construction clés, le prix de la maison neuve la moins chère construite en zone urbaine par un promoteur privé et la taille moyenne de cette maison (voir la section Chiffres clés).

Prix de gros d'un sac standard de 50kg de ciment OPC (classe de résistance 32.5N)

**25 500 Ar (5.63 US\$)**



Prix du carrelage de sol en céramique (par mètre carré)

**26 790 Ar (5.92 US\$)**



Prix des tôles ondulées en acier par mètre carré

**29 920 Ar (6.61 US\$)**



Prix des tuiles de toiture (par mètre carré)

**27 942 Ar (6.17 US\$)**



Prix de la maison neuve la moins chère construite en zone urbaine par un promoteur privé

**90 million Ar (19 879 US\$)**



**Avertissement :**

Ces données ont été recueillies par les auteurs de l'Annuaire dans le cadre de leurs recherches. Il a été demandé aux auteurs de prendre contact avec trois magasins de matériaux de construction et de demander le prix du produit, puis, en fonction des réponses reçues, d'estimer le coût typique du matériau. Les chiffres donnés ne sont donc pas des moyennes formelles mais des estimations éclairées, basées sur le démarchage d'une poignée de fournisseurs dans les zones urbaines.

en 2020. L'accès à l'eau potable a augmenté de 25% à 47%, l'assainissement de 25% à 46% et les pratiques de défécation non ouverte de 60% à 68% au cours de la même période.<sup>46</sup>

La plupart des matériaux de construction des logements sont importés par des entreprises basées à l'étranger, car ils coûtent moins cher.<sup>47</sup> La pandémie a perturbé la chaîne d'approvisionnement des matériaux de construction, affectant particulièrement les ressources importées telles que le bois poli, l'acier, le béton et les tuiles.<sup>48</sup> Le secteur de la construction est essentiellement informel, avec de nombreuses petites entreprises non enregistrées. Même les entrepreneurs enregistrés collaborent souvent avec des entités non enregistrées et engagent fréquemment des sous-traitants informels pour des tâches spécifiques ou de petits projets.<sup>49</sup>

La réglementation officielle des constructeurs et des entrepreneurs relève de l'autorité de l'Association des entrepreneurs de travaux publics. Pour les projets importants ou de grande qualité, les entreprises de construction étrangères s'engagent généralement par l'intermédiaire de leurs filiales malgaches. En 2019, environ 8.73% des emplois dans le secteur manufacturier, y compris la construction, étaient occupés par des femmes.<sup>50</sup>

Madagascar a été classé 182<sup>e</sup> sur 190 pays dans l'indice Doing Business de la Banque mondiale pour la « facilité de traitement des permis de construire » en 2020.<sup>51</sup> Actuellement, l'obtention d'un permis de construire nécessite 17 procédures et s'étale sur 194 jours, avec des coûts s'élevant à environ 35.2% de la valeur du logement.<sup>52</sup>

### Marchés immobiliers

À Madagascar, un double système de droits de propriété englobe la propriété privée et le régime foncier traditionnel.<sup>53</sup> Cette complexité de la dynamique foncière se traduit par divers accords de propriété, ainsi que par divers accords de location et de concession qui peuvent faciliter l'investissement étranger. Le secteur du logement formel étant financièrement inaccessible pour la plupart, il est compréhensible que la promotion résidentielle cible principalement les ménages à hauts revenus et les expatriés.

Pour de nombreuses personnes, posséder une terre signifie avoir un certificat foncier (équivalent à un titre de propriété), car c'est une option moins coûteuse que de posséder un titre foncier.<sup>54</sup> En 2021, soit 16 ans après la réforme agraire, les fonctionnaires communaux chargés des terres avaient délivré un total 520 000 certificats fonciers pendant cette période, 300 000 dossiers étant encore en cours de traitement. Ces chiffres sont significatifs, surtout si l'on considère que le nombre cumulé de titres fonciers accordés au cours du siècle dernier est estimé à 600 000.<sup>55</sup> Selon la Banque mondiale, sur les 150 000 certificats fonciers délivrés depuis 2015, 24.6% sont détenus par des femmes.<sup>56</sup>

Le registre central des titres de propriété est chargé de délivrer des certificats fonciers pour établir la propriété au niveau communal. L'enregistrement d'une propriété dans le pays implique six étapes, qui durent généralement 100 jours, et coûte environ 9% de la valeur de la propriété.<sup>57</sup> Madagascar se situe à la 164<sup>e</sup>

place sur 190 économies en termes de facilité d'enregistrement de la propriété. La protection juridique complète et l'imposition ne s'appliquent qu'aux terres enregistrées.<sup>58</sup>

Les marchés fonciers locaux, tant pour la vente que pour la location, connaissent une activité accrue, avec des courtiers fonciers opérant dans les domaines informel et formel. Les parcelles achetées peuvent constituer jusqu'à 40% des exploitations dans les zones fortement commercialisées.<sup>59</sup> Madagascar ne publie pas de statistiques sur les prix de l'immobilier. Des statistiques économiques générales sont disponibles auprès de la Banque centrale de Madagascar et de l'Institut national de la statistique malgache, mais elles sont obsolètes. Les données sur le financement hypothécaire sont limitées car peu de prestataires de services opèrent à Madagascar.

### Politique et législation

Aligné sur l'Agenda 2030 et les Objectifs de développement durable (ODD) du PNUD, l'ODD 11, axé sur les « villes et communautés durables », constitue une aspiration centrale pour le gouvernement malgache. Pour réaliser cet objectif, le gouvernement cherche à établir de nouveaux centres urbains et à construire des logements de qualité avec le secteur privé, où le gouvernement sera impliqué à la fois dans les aspects de l'offre et de la demande du marché.

Selon la Coalition internationale pour l'accès à la terre (ILC), une alliance mondiale qui œuvre pour la garantie des droits fonciers dans le monde entier, la nouvelle Loi N°2021-06 promulguée en juin 2022 a de graves implications qui pourraient réduire à néant les progrès accomplis en matière de réforme foncière. En particulier, la nouvelle loi signifie que les personnes qui ont occupé leurs terres pendant des décennies ne seront plus reconnues comme propriétaires de leurs terres. Elle ne permet plus la présomption de propriété sans certificat ni titre et les agriculteurs peuvent être expulsés sans compensation.

Promulguée le 24 novembre 2006, la Loi N°2021-016 (modifiant la Loi N°2006-031) constitue le cadre juridique de la propriété foncière privée sans titre à Madagascar.<sup>60</sup> Cette législation permet l'expulsion des personnes dépourvues de certificats ou de titres fonciers, sans aucune compensation, conférant ainsi une autorité significative aux services fonciers de l'État. Approuvée par les deux chambres parlementaires et validée par la Haute Cour constitutionnelle en juin 2021, cette loi réduit à néant les progrès réalisés dans le cadre des initiatives de réforme foncière malgache de 2005 et 2006.

Le principal objectif de la nouvelle politique foncière est de « répondre à la forte demande de renforcement de la sécurité foncière de manière opportune et rentable, en documentant les droits informels et en garantissant les droits déjà documentés ».<sup>61</sup>

La politique de réforme agraire comprend quatre thèmes stratégiques, à savoir : 1) Restructurer et moderniser les services fonciers et d'arpentage ; 2) Décentraliser la gestion des terres ; 3) Réviser les documents juridiques relatifs aux terres ; et 4) Instituer un plan pour un nouveau programme foncier.

Des études indiquent que les femmes ont plus de difficultés que les hommes à obtenir des certificats fonciers en leur nom propre par le biais de processus formels de droits fonciers et de systèmes de certification. En outre, on s'attend à ce que ces réglementations profitent de manière disproportionnée aux personnes aisées tout en marginalisant davantage les personnes défavorisées, en particulier les femmes.<sup>62</sup>

Madagascar utilise une structure juridique diversifiée pour superviser la propriété foncière et immobilière. La nation opère dans le cadre d'un système foncier formel qui reconnaît les droits de propriété individuels en vertu de statuts juridiques, parallèlement à des systèmes fonciers coutumiers enracinés dans les pratiques communautaires.<sup>63</sup> Ces systèmes sont régis à la fois par des lois nationales et des réglementations spécifiques aux communautés, qui supervisent les aspects de l'accès, de l'acquisition et de l'utilisation des terres. L'expulsion d'une personne de son lieu de résidence nécessite une décision judiciaire ou administrative, un préavis et le respect d'une procédure d'expulsion établie. Environ 59% des régions et 5% des communes rurales disposent d'outils de planification participative intégrés et durables.<sup>64</sup>

### Opportunités

La confluence de l'urbanisation et du changement climatique a fait naître à Madagascar des besoins spécifiques en matière de logement. Il est devenu impératif de développer des méthodologies inventives et rentables pour construire des logements durables et efficaces. Il s'agit notamment d'intégrer des éléments tels que le recyclage, les processus de construction accélérés et les énergies renouvelables. Pour y parvenir, il est essentiel de renforcer et de préciser les synergies entre le gouvernement, le secteur financier, les promoteurs immobiliers et les investisseurs. Il faut créer des instruments financiers avec moins d'obstacles, permettant à plus de ménages d'accéder à des logements de qualité. Les institutions de microfinance peuvent jouer un rôle central dans cette entreprise en raison de leur flexibilité opérationnelle par rapport aux banques traditionnelles.

Vous trouverez ci-dessous plusieurs considérations potentielles en matière de politique et de mise en œuvre qui pourraient contribuer à faire avancer l'agenda du développement non seulement pour Madagascar mais aussi pour l'Afrique :

**Faciliter** les lois et les politiques foncières qui donnent la priorité au bien-être des populations marginalisées et qui sont favorables aux femmes. Le paysage juridique et politique de Madagascar est en cours de transformation grâce à ses efforts de réforme foncière. Les bailleurs de fonds peuvent tirer parti de leurs connaissances comparatives pour offrir des conseils sur la promulgation de lois et de politiques foncières qui favorisent une réforme foncière globale, bénéficiant à tous les utilisateurs de la terre dans l'ensemble du pays.

**Mettre en place** des garanties législatives pour les droits fonciers des femmes. Les donateurs peuvent renforcer l'intégration de la dimension de genre dans le programme foncier national en renforçant les capacités des autorités locales et des bureaux de liaison foncière (LLO) à soutenir l'attribution de titres fonciers et la certification des terres aux femmes. Ils peuvent également contribuer à des campagnes de sensibilisation pour souligner l'importance de la certification foncière des femmes et de la propriété conjointe.

Le gouvernement souhaite que **les énergies vertes** représentent 70% d'ici à 2030. Notamment, les kits solaires ont connu une croissance substantielle depuis 2015, avec 10% des ménages qui ont opté pour eux. La Banque mondiale a approuvé une facilité de crédit de 1 811 milliards Ar (400 millions US\$) pour un projet connu sous le nom de DECIM, qui se concentre sur la connectivité numérique et énergétique pour l'inclusion. Cette initiative vise à accroître l'accessibilité à l'énergie de 33.7% à 67% et à favoriser l'inclusion socio-économique en augmentant le nombre d'utilisateurs d'Internet de 3,4 millions.<sup>65</sup>

Madagascar n'est pas encore membre de l'Union Africaine pour le Financement du Logement (AUHF). L'adhésion permettrait de bénéficier des réseaux et des leçons tirées des autres pays de développement de l'Afrique australe (SADC).

### Sites web

The Central Bank : <https://www.banky-foibe.mg>

National Treasury of Madagascar : <http://www.tresorpublic.mg>

National Institute of Statistics : <https://www.instat.mg>

### Disponibilité des données sur le financement du logement

Les données sur le financement du logement à Madagascar sont collectées peu fréquemment et sont obsolètes. Il n'existe pas non plus de base de données centrale pour les données sur le foncier ou le logement à Madagascar.

Plusieurs institutions clés collectent et présentent des données sur le financement du logement à Madagascar : Le Fonds monétaire international (FMI), le Groupe de la Banque mondiale et la Banque africaine de développement (BAD). Cependant, cela se limite aux données déjà disponibles, souvent obsolètes et limitées. La Banque centrale, l'Institut national de la statistique (INSTAT) et le Trésor national produisent des données sur les perspectives économiques et les caractéristiques socio-économiques du pays et de la population de Madagascar. Numbeo fournit des informations sur le coût de la vie, y compris des détails sur le coût des loyers, les terrains et le niveau des revenus mensuels. Cependant, ce n'est pas une source fiable, puisque les données sont alimentées par des contributeurs anonymes non professionnels et la méthodologie de collecte de la donnée n'est pas clarifiée. Le Ministère du Logement s'occupe de la politique et de la stratégie d'accès au logement.

### Exemple d'innovation : Programme participatif d'Amélioration des bidonvilles (PPAB) - phase III - 2020-2022

Le PPAB est un partenariat mondial visant à transformer la vie d'un milliard d'habitants vivant dans des bidonvilles en développant des villes et des communautés durables, sûres, inclusives et résilientes. Il s'agit d'une initiative du Secrétariat ACP, financée par la Commission européenne et mise en œuvre par ONU-Habitat. Les principaux donateurs étaient l'Union européenne (UE) et le gouvernement malgache. Le coût total du financement investi était de 2,5 milliards Ar (554 500 US\$).

Entre autres réalisations, le PPAB a réhabilité des canaux d'assainissement et construit trois nouveaux ponceaux dans la commune de Moramanga.

Dans la commune urbaine d'Antananarivo, la construction d'une maison communautaire multifonctionnelle (MCM) a été lancée. Quatre mille ménages ont été sensibilisés à l'eau, l'assainissement et l'hygiène (WASH) ainsi qu'à l'utilisation des boues de dépollution.

Le PPAB a également contribué à informer la communauté sur la manière de mettre en place un mécanisme de fonds géré par la communauté (CGF). Le PPAB a aussi permis l'élaboration de plans de développement de quatre quartiers d'une manière participative et résiliente au changement climatique. Enfin, le PPAB a contribué à la création d'activités génératrices de revenus, en particulier la formation de 20 femmes à la couture.

Voir : <https://www.mypsup.org/>

- <sup>1</sup> Simon Kemp. (2023) Digital 2023 Madagascar. 14 février 2023. <https://datareportal.com/reports/digital-2023-madagascar/> (Consulté le 19 août 2023).
- <sup>2</sup> ONU-Habitat (2023). Madagascar Country Brief: A Better Quality of Life for All in an Urbanizing World. [https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/07/madagascar\\_country\\_brief\\_final\\_en.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/07/madagascar_country_brief_final_en.pdf) (Consulté le 24 septembre 2023).
- <sup>3</sup> Banque Mondiale. (2023). Poverty and Equity Brief: Eastern and Southern Africa: Madagascar. April 2023.
- <sup>4</sup> Ibid.
- <sup>5</sup> République de Madagascar. (2020). Plan National de Logement – PNL (National Development Plan).
- <sup>6</sup> O'Neill, A. (2023). Madagascar: Urbanization from 2012 to 2022. Statista. (Consulté le 20 août 2023).
- <sup>7</sup> Banque Mondiale. Population living in slums (% of urban population) – Madagascar, 2020.
- <sup>8</sup> LandLinks. Madagascar Country Profile. <https://www.land-links.org/country-profile/madagascar/> (Consulté le 20 août 2023).
- <sup>9</sup> Ibid.
- <sup>10</sup> Banque Mondiale. (2023). The Banque Mondiale in Madagascar Overview. March 2023.
- <sup>11</sup> Ibid.
- <sup>12</sup> Institut National de la Statistique de Madagascar (2023). <https://www.instat.mg/> (Consulté le 20 août 2023).
- <sup>13</sup> République de Madagascar. IMF Country Report No. 23/117. 15 February 2023.
- <sup>14</sup> Voir Note 10.
- <sup>15</sup> Bhukhory, K. (2023). Madagascar Raises Interest Rates as Inflation Remains Sticky. 8 août 2023. Bloomberg News.
- <sup>16</sup> Bureau of Economic and Business Affairs - US Department of State. 2023 Investment Climate Statements: Madagascar. <https://www.state.gov/reports/2023-investment-climate-statements/madagascar/> (Consulté le 24 septembre 2023).
- <sup>17</sup> Ibid.
- <sup>18</sup> Ibid.
- <sup>19</sup> The FAO's OECD indicators range between 0 and 1, where 1 means there is discrimination present and 0 means there is no discrimination.
- <sup>20</sup> Food and Agriculture Organization of the United Nations. (2018). Gender and Land Rights Database: Madagascar. [http://www.fao.org/gender-landrights-database/country-profiles/countries-list/general-introduction/en/?country\\_iso3=MDG](http://www.fao.org/gender-landrights-database/country-profiles/countries-list/general-introduction/en/?country_iso3=MDG) (Consulté le 20 août 2023).
- <sup>21</sup> Banque Mondiale. (2021). The Global Findex Database 2021: Financial Inclusion, Digital Payments, and Resilience in the Age of COVID-19.
- <sup>22</sup> Snyder, W. et al. (1998). Gender Participation and Financial Sector Development in Madagascar: The Caisse D'épargne. prepared for the U.S. Agency for International Development under contract number PCE-0025-Q-00-3071-0 by a team of two consultants from the Barents Group LLC and the collaboration of John Magistro.
- <sup>23</sup> Wood, D. (2019). Housing Investment Landscapes Madagascar. CAHF Research, Janvier 2019. [https://housingfinanceafrica.org/app/uploads/Madagascar-Housing-Investment-Landscapes-Final\\_Publish.pdf](https://housingfinanceafrica.org/app/uploads/Madagascar-Housing-Investment-Landscapes-Final_Publish.pdf) (Consulté le 20 août 2023). Pg. 8.
- <sup>24</sup> Banque Mondiale. (2020). Doing business. Madagascar. Pg. 4.
- <sup>25</sup> CRIF (2020). Launch of the first Credit Information Bureau in Madagascar. 19 février 2020.
- <sup>26</sup> Voir Note 16.
- <sup>27</sup> Behr, D.M., Chen, L., Goel, A., Haider, K.T., Singh, S., and Zaman, A. (2021). Introducing the Adequate Housing Index (AHI) A New Approach to Estimate the Adequate Housing Deficit within and across Emerging Economies. Policy Research Working Paper 9830. The Banque Mondiale Group: International Finance Corporation. Pg. 65.
- <sup>28</sup> Trading Economics (2023). Madagascar Unemployment rate.
- <sup>29</sup> Centre for Labour Research. Madagascar. <https://clr.org.pk/lri-2022/lri-2022-madagascar/> (Consulté le 22 août 2023).
- <sup>30</sup> République de Madagascar (2021). Second Report of Madagascar for The Voluntary National Review on The Sustainable Development Goals 2021. July 2021. Ministry of Finance. Pg. 25.
- <sup>31</sup> Madagascar Instat (2020). Third General Census of Population and Housing. Pg. 82.
- <sup>32</sup> Salary Explorer (2023). Average Salary in Madagascar 2023. <http://www.salaryexplorer.com/salary-survey.php> (Consulté le 21 août 2023).
- <sup>33</sup> Numbeo. Cost of Living in Madagascar. [https://www.numbeo.com/cost-of-living/country\\_result.jsp?country=Madagascar](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_result.jsp?country=Madagascar) (Consulté le 21 août 2023).
- <sup>34</sup> Trading Economics. Madagascar Government Debt to GDP.
- <sup>35</sup> Voir Note 35.
- <sup>36</sup> Ibid.
- <sup>37</sup> Ibid.
- <sup>38</sup> United Nations Human Rights Office of the High Commissioner (2020). Madagascar. Pg. 1.
- <sup>39</sup> O'Neill, A. (2023). Madagascar: Urbanization from 2012 to 2022. Statista.
- <sup>40</sup> Banque Mondiale. (2020). Population living in slums (% of urban population) – Madagascar.
- <sup>41</sup> Madagascar Instat. (2020). Third General Census of Population and Housing. Pg. 61.
- <sup>42</sup> Ibid.
- <sup>43</sup> Zasy, M. (2015). New Cities and Housing in Madagascar. SDG Acceleration Actions: Towards Sustainable Recovery and Development.
- <sup>44</sup> République de Madagascar. (2021). Second Report of Madagascar for The Voluntary National Review on the Sustainable Development Goals. Ministry of Economy and Finance. July 2021. Pg. 39.
- <sup>45</sup> Ibid, p. 31.
- <sup>46</sup> Ibid, p. 57.
- <sup>47</sup> Voir Note 16.
- <sup>48</sup> Ibid.
- <sup>49</sup> Unites States of America. (2021). Madagascar - Country Commercial Guide. 17 October 2021. International Trade Administration.
- <sup>50</sup> World Perspective. Employment in the industry sector. <https://perspective.usherbrooke.ca/bilan/servlet/BMTendanceStatPays?codeStat=SL.LND.EMPL.ZS&codePays=MDG&codeTheme=8> (Consulté le 24 août 2023).
- <sup>51</sup> Banque Mondiale. (2020). Economic profile Madagascar. Doing Business. Pg. 4.
- <sup>52</sup> Ibid.
- <sup>53</sup> De Satgé, R. (2021). Madagascar - Context and Land Governance. 25 juin 2021. Land Portal.
- <sup>54</sup> Madagascar: 80% of Malagasy at risk of eviction from their land. (2022). Farmers Review Africa.
- <sup>55</sup> Land Portal. (2021). Madagascar: strong concerns around the new land law. 29 novembre 2021. Land Portal.
- <sup>56</sup> Ibid.
- <sup>57</sup> Banque Mondiale. (2020). Economic profile Madagascar. Doing Business. Pg. 4.
- <sup>58</sup> Voir Note 57.
- <sup>59</sup> USAID (2019). Madagascar—Land Tenure and Property Rights Profile. LandLinks. Pg. 7.
- <sup>60</sup> Foncier-developpement (2022). Madagascar: Summary and analysis of the salient points of the new law n°2021-016 governing untitled private land ownership. Pg. 2.
- <sup>61</sup> Government of Madagascar (2019). L'Unité de Coordination et de Suivi de la Réforme Foncière (UCSRF). November 2019. Land and Resource Governance Workshop.
- <sup>62</sup> De Satgé, R. (2021). Madagascar - Context and Land Governance. 25 juin 2021. Land Portal.
- <sup>63</sup> République de Madagascar. (2021). Second Report of Madagascar for the Voluntary National Review on the Sustainable Development Goals. Juillet 2021. Ministry of Economy and Finance. Pg. 31.
- <sup>64</sup> Ibid, p. 31.
- <sup>65</sup> Banque Mondiale (2023). Madagascar Set to Expand Access to Renewable Energy and Digital Services thanks to \$400 Million Credit. Press Release. <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2023/04/07/madagascar-afe-set-to-expand-access-to-renewable-energy-and-digital-services-thanks-to-400-million-credit> (Consulté le 28 août 2023).