

Malawi

Shadreck Bulukutu Chirwa*



Vue d'ensemble

Selon un rapport de recensement de la population et du logement de 2018, le Malawi comptait 17.5 millions d'habitants et devrait atteindre 33 millions d'âmes d'ici 2050, ce qui démontre un taux de croissance démographique annuel élevé de 2.9%. Le pays reste l'un des plus pauvres au monde, malgré les réformes économiques et structurelles, avec des niveaux de pauvreté de 50.7% de la population vivant en dessous du seuil de pauvreté, et ce en faveur des femmes (56.8%) contre 48.5% chez les hommes. Les niveaux de pauvreté restent élevés en raison de « la faible productivité du secteur agricole, les opportunités limitées dans les secteurs non agricoles, la croissance économique volatile, la croissance démographique rapide, la couverture limitée des programmes de protection sociale et le fardeau élevé de la dette.¹ Le rapport de 2018 révèle également que 46% de la population avait moins de 15 ans et 73% avait moins de 35 ans.²

En 2023, la proportion de répartition dans les grandes villes de Lilongwe, Blantyre, Mzuzu et Zomba était prévue à 1 162 500, 871 800, 273 000 et Zomba 116 800, respectivement.³ La population urbaine représente environ 20% de la population totale. Même si de nombreuses personnes vivent dans les zones rurales, le mouvement des personnes des zones rurales vers les zones urbaines augmente la demande de logements dans les villes et villages et, à un taux de plus de 5%, connaît l'un des taux d'urbanisation les plus rapides au monde.⁴ Un facteur qui y contribue est la migration des jeunes vers les zones urbaines à la recherche de meilleures commodités sociales. Cela conduit à ce que 80% de la demande de logements soit satisfaite par des logements informels, ce qui entraîne une précarité d'occupation, une mauvaise qualité des logements et un surpeuplement.⁵

Le Malawi est un pays essentiellement agricole et la pandémie a limité la capacité d'importer des biens essentiels tels que des engrais et du matériel agricole. Cette situation a été exacerbée par la guerre entre la Russie et l'Ukraine. Cet événement a ralenti la productivité agricole car la plupart des pays qui dépendent des intrants agricoles ne peuvent plus accéder à ces services, ce qui freine l'économie. Malgré tous ces défis, le gouvernement a réussi à lui seul à construire et à achever 1 023 maisons en 2022.⁶

Même si le pays s'efforce d'atteindre des niveaux élevés de logements abordables, le principal défi reste la pauvreté aggravée par les catastrophes naturelles constantes. En 2019, environ 975 600 personnes ont été touchées par les inondations et 90 000 personnes déplacées internes (PDI) ont dû être hébergées dans 74 sites de déplacés internes.⁷ En 2023, le cyclone Freddy a déplacé plus de 650 000 personnes.⁸ D'autres cyclones incluent Elosie en janvier 2021, Guambe en février 2021, Ana en janvier 2022, Gombe en mars 2022 qui ont tous touché la région sud du pays.⁹ Un autre cyclone survenu en 2022 a laissé plus de 500 000 personnes sans accès aux services de base.¹⁰ Ces incidents augmentent la demande de logements à des niveaux plus élevés que prévu. Environ 21 000 nouveaux logements par an seront nécessaires au cours des 10 prochaines années pour répondre à la demande.¹¹

*Ce profil a bénéficié d'une édition par Nombulelo Nikiwe.

CHIFFRES CLÉS

| | |
|---|--|
| Principaux centres urbains | Lilongwe, Blantyre Mzuzu and Zomba |
| Taux de change (1er juillet 2023): 1 USD = [a] 1 PPA = (2022) [b] | 1 050.46 Malawian Kwacha (MWK) 353.50 Malawian Kwacha (MWK) |
| Population totale [b] Population urbaine [b] Taux de croissance démographique [b] Taux de croissance urbaine [b] | 1 222 325 3 668 876 2.56% 4.16% |
| Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [c] Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2017) [e] | 65.1% 25.6% |
| Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2021) [b] Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2021) [b] | 7.0% 72% |
| Coefficient de Gini (2017) [b] Classement pays IDH (2020) [d] Score pays de l'IDH (2021) [d] | 44.7 169 0.51 |
| PIB par habitant (\$US courants) [b] PIB (\$US courants) [b] Taux de croissance du PIB [b] Taux d'inflation [b] Taux d'intérêt emprunteur Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2021) [b] | 645 US\$ 13 164 million US\$ 0.92% 20.95% 25.35% 52% |
| Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours (2022) [e] Value of residential mortgages outstanding (2022) [e] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Durée (2022) [f] LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel [g] Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2020) Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [f] Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2017) [c] Nombre de prêts de microfinance en cours (2022) [h] Valeur des prêts de microfinance (USD) (2022) [h] Nombre de prestataires de microfinance (2021) [h] | 1 596 15.44 million US\$ 20-19% 22 années 50% 0.12% 12 59.1% 455 323 77.76 million US\$ 61 |
| Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété [i] Nombre de logements formels achevés annuellement [i] Nombre de projets résidentiels certifiés par EDGE [j] Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine en unités monétaires locales [g] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine [g] Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère [g] Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [k] 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] | 11 664 1 023 1 MWK 10 000 000 40m ² MWK 60 000 MWK 15 000 (14.28 US\$) Papier 109 47 days 1.7% 10.5 |

NB: Les chiffres sont pour 2023 sauf indication contraire.

Membres de l'Union africaine pour le financement du logement (AUHF):
14Trees Ltd

| | |
|--|--|
| [a] Xe.com | [g] Ministry of Lands |
| [b] World Bank World Development Indicators (as at end 2022) | [h] Reserve Bank of Malawi |
| [c] Demographic and Health Surveys, USAID | [i] Blantyre City Council |
| [d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT) | [j] Edgebuildings.com |
| [e] NBS Bank | [k] Cashbuild Malawi Limited |
| [f] National Bank of Malawi | [l] World Bank Ease of Doing Business Indicators |

Le cyclone Freddy a porté atteinte à l'économie, en particulier dans la plupart des grandes villes du sud du Malawi, et dans la ville de Blantyre en particulier, laissant la plupart des gens dans le dénuement et la fermeture des écoles, utilisées comme refuge alternatif pour les survivants. Ces catastrophes ont affecté les efforts du gouvernement et de ses partenaires visant à fournir des logements abordables aux habitants des zones rurales et

urbaines, car les fonds sont détournés pour atténuer les effets des catastrophes naturelles, ralentissant ainsi le développement du financement hypothécaire.

Le niveau élevé d'urbanisation est encore exacerbé par la faiblesse des liens entre zones rurales et urbaines ; une mauvaise coordination de la gouvernance urbaine ; capacité insuffisante de développement des infrastructures urbaines et des services de base ; opportunités économiques limitées et pauvreté urbaine ; une mauvaise gestion de l'environnement et une faible résilience aux catastrophes ; exclusion sociale et marginalisation dans le développement urbain et ressources insuffisantes pour le développement urbain.¹²

Le produit intérieur brut (PIB) du Malawi par habitant est passé de 594 560 MK (566 US\$) en 2022 à 521 028 MK (496 US\$) en 2023, ce qui représente une réduction de 13%.¹³ Le taux d'inflation sur un an pour août 2023 était de 28.6%, contre 28.4% en juillet 2023,¹⁴ dépassant la fourchette cible de 3 à 7% de la Banque centrale.¹⁵ Cette hausse peut être attribuée à la hausse des coûts du logement et des services publics, qui représentent 18.5% de l'augmentation.¹⁶ Cela a en effet dévasté la consommation et les investissements dans le pays. La hausse de l'inflation a entraîné une hausse des prix des matières premières, en particulier du carburant, affectant ainsi le prix des principaux produits, notamment les matériaux de construction. Le taux de chômage a diminué de 0.02% à 5.6% de 2020 à 2021, et de 0.04% supplémentaire à 5.61% de 2021 à 2022.¹⁷

La demande de logements urbains due à la croissance démographique observée entre 2019 et 2023 n'est pas compensée par l'offre. Cette situation a été accélérée par le taux d'intérêt élevé qui dissuade d'investir dans la production hypothécaire, passant de 20% par an en mai 2023 à 21% par an en juin 2023.¹⁸

Accès au financement

Il existe huit banques commerciales au Malawi. Parmi celles-ci, cinq banques (New Building Society Bank, Standard Bank, National Bank of Malawi, First Discount House Bank et Continental Discount House Bank) proposent des prêts hypothécaires.

Il existe au moins 21 institutions de microfinance (IMF) et institutions financières non bancaires dans le système financier du Malawi. Les principales IMF proposant du financement du logement comprennent le Centre pour l'organisation et le développement communautaires (CCODE), Select Financial Services, People Development Fund, Epik Finance et Enterprise Development Holdings.

La valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours est de 768,5 millions MK (731 553 US\$).¹⁹ L'accès aux prêts bancaires pour les prêts hypothécaires est entravé par une augmentation du taux d'intérêt appliqué par les banques commerciales, qui est passé en mai 2023 de 17.3% à 20%, en réponse au taux directeur de la Banque centrale du Malawi.²⁰ Grâce à cette augmentation, les consommateurs ont remboursé entre 22 et 33.5% de la valeur de leur prêt.²¹

Les niveaux d'exclusion financière sont élevés : 60% des adultes n'ont pas accès aux services financiers formels et 14% des adultes utilisent activement les services financiers formels.²² En conséquence, en 2019, le Malawi Innovation Challenge Fund a introduit « Fin Mobile » qui vise à améliorer l'inclusivité financière.²³ Les taux hypothécaires minimum et maximum s'élevaient à 6.5% avec un ratio prêt/valeur (LTV) sur un prêt hypothécaire résidentiel de 50%.²⁴ Si l'on considère les statistiques, cela aurait été plus important si l'accès au financement ou la recapitalisation du régime avait été amélioré.

Bien que le secteur privé soit impliqué dans la construction de maisons, cela reste à un rythme minime, sous la direction du gouvernement. Ce dernier s'est actuellement lancé dans un projet de logement qui verra la construction de 10 000 maisons en cinq ans, à partir de 2021.²⁵ Ces maisons sont construites à des fins de location pour accueillir ce personnel dans des lieux désignés à proximité de leur lieu d'affectation. Cela s'est ajouté à l'augmentation du nombre de logements dans le secteur urbain. Ce programme accorde des prêts hypothécaires aux fonctionnaires pour acheter ou construire des maisons. Un millier de résidences sont en construction dans la première phase.²⁶ À ce jour, 1 023 maisons ont été achevées.²⁷

En 2022, le nombre de prêts hypothécaires en cours dans le cadre du Programme d'accession à la propriété du service public (PSHOS)²⁸ était de 260.

Abordabilité

Le Malawi compte 4.8 millions de maisons, dont 59% sont classées comme insalubres et se caractérisent par des murs en torchis et des toits de chaume,²⁹ conduisant souvent à un risque accru de maladie en raison de l'humidité résultant de fuites sur les toits et de sols humides.³⁰ Sur le nombre total de maisons, 1.97 million (41.1%) sont permanentes, 1.1 million (23%) sont semi-permanentes, tandis que 1.7 million (39.9%) sont classées comme traditionnelles.³¹ Cela met en évidence le fait que de nombreux Malawiens ont un accès limité à des logements structurellement stables, durables et abordables.

Le manque d'accès au financement du logement reste un obstacle majeur à l'accession à la propriété au Malawi.³² Le coût d'une maison neuve la moins chère de 40m² construite par un promoteur formel en zone urbaine récemment évaluée par le ministère des Terres est de 10 millions MK (9 519 US\$). Les loyers mensuels varient entre 50 000 MK (48 US\$) et 60 000 MK (57 US\$),³³ et les coûts de main-d'œuvre pour la construction s'élevaient à 2 millions MK (1 903 US\$) pour une maison d'une surface moyenne de 40m².³⁴ Dans les zones formelles à haute et moyenne densité, les loyers mensuels d'une maison varient de 1 050 MK à 3 151 MK (1 à 3 US\$) par m². Dans les zones à faible densité, les loyers varient de 3 151 MK à 5 252 MK (3 à 5 US\$) par m². Les appartements et les maisons de ville vont de 15 756 MK à plus de 31 513 MK (15 US\$ à plus de 30 US\$).³⁵

En 2022, les fonctionnaires ont reçu une augmentation de salaire de 12%, le travailleur le moins bien payé gagnant 220 000 MK (209 US\$) supplémentaires par an, ce qui se traduit par un nouveau salaire de 1.81 million MK (17 230 US\$) par an. Cette augmentation fait suite à des pressions inflationnistes et à la découverte qu'une famille de cinq personnes aurait besoin d'un minimum de 244 000 MK (232 US\$) par mois pour survivre.³⁶ Les salariés au salaire minimum peuvent se permettre de louer un logement sur le marché actuel, mais peuvent difficilement construire une maison permanente dans les zones urbaines. Le gouvernement ne fournit aucune subvention au logement. En 2014, le gouvernement a lancé un programme de subvention au logement décent et abordable (populairement connu sous le nom de subvention Ciment et Malata). Cette subvention a été lancée dans le but d'aider les Malawiens les moins privilégiés à construire des maisons solides et résistantes aux catastrophes naturelles. Cette subvention a cependant été interrompue en raison de problèmes apparents d'administration du fonds, de la livraison de matériaux de qualité inférieure par les fournisseurs et de faibles niveaux de remboursement par les bénéficiaires.³⁷ Cependant, l'ancien président a récemment appelé au retour des subventions Ciment et Malata, afin de venir en aide en particulier aux survivants du cyclone Freddy.³⁸

En raison des difficultés liées au logement, de nombreux fonctionnaires doivent acquérir des terrains et construire leurs propres maisons dans la périphérie de la ville, où l'accès aux terrains est informel et où les coûts sont apparemment inférieurs. Souvent, ceux-ci s'appuient sur des entreprises plus petites, sur des prêts accordés par des IMF et sur des groupes informels d'épargne et de crédit connus localement sous le nom de Banki Nkhonde ou de banques villageoises pour financer la construction de leurs logements. Il semblerait que la propension à devenir propriétaire d'une maison soit si grande et cause tellement de difficultés financières que les futurs propriétaires doivent parfois faire des sacrifices, notamment sauter des repas, afin de terminer un projet de construction de maison.³⁹

Il existe actuellement 10 prestataires de microfinance dans le pays, totalisant 339 705 emprunteurs et proposant 69 types de produits différents.⁴⁰ Cependant, la microfinance du logement offre des solutions à ceux qui jouissent d'une sécurité d'occupation et qui peuvent assumer les risques liés à l'emprunt individuel.⁴¹ Le financement du secteur formel est accessible à moins de 35% de la population urbaine. La contribution des sources de financement non conventionnelles au financement du logement est négligeable.⁴²

Offre de logement

Le gouvernement du Malawi, les banques commerciales et les partenaires privés tels que la Malawi Housing Corporation (MHC) comptent parmi les principaux acteurs du secteur des logements dans les zones urbaines et rurales.

Dans le passé, plusieurs programmes ont été mis en place par le gouvernement pour construire des maisons pour les populations urbaines et rurales. Vers 1980, le gouvernement s'est lancé dans le Programme de logement rural (RHP) qui

PRIX DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ET INFLATION DES COÛTS DE CONSTRUCTION – MALAWI

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)
15 000 MWK (14.28 US\$)



Prix du carrelage de sol en céramique (par mètre carré)
24 500 MWK (23.32 US\$)



Prix des tôles ondulées en acier par mètre carré
35 000 MWK (33.32 US\$)



Prix des tuiles de toiture (par mètre carré)
28 000 MWK (26.65 US\$)



Prix de la maison neuve la moins chère construite en zone urbaine par un promoteur privé
10 million MWK (9 520 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.

consistait à construire des maisons pour améliorer le niveau de vie des habitants de ces zones rurales. Ce programme a été soutenu par des agences des Nations Unies telles que le Fonds de développement des Nations Unies (PNUD), le Fonds international d'urgence des Nations Unies pour l'enfance (UNICEF) et ONU-Habitat. Après avoir servi la population rurale, le gouvernement et ses partenaires de développement ont commencé à soutenir le secteur urbain en réponse aux niveaux croissants d'urbanisation. Outre le gouvernement du Malawi, il existe des banques commerciales, des partenaires privés comme le MHC, le Centre pour l'organisation et le développement communautaire (CCODE), Habitat pour l'humanité Malawi (HFHM) et des banques commerciales qui mettent en œuvre des projets pour répondre à la demande de logements décents et abordables.

Il existe 39 établissements informels au Malawi, dont 14 à Lilongwe, 16 à Blantyre, quatre à Mzuzu et cinq à Zomba. En termes de fourniture de services de base, 10.3% des ménages sont raccordés à l'eau de base, 61.7% utilisent des forages et 8.1% utilisent une borne-fontaine communautaire.⁴³ Ces chiffres sont significatifs et mettent en évidence le faible niveau d'accès aux services de base comme l'eau, sachant que les sécheresses touchent environ 1.7 million de personnes chaque année.⁴⁴ ONU-Habitat s'est associé au PNUD pour mettre en place des systèmes d'alerte précoce, le nettoyage et la réhabilitation des réseaux de drainage et la mise en place de fournitures de secours dans le cadre d'un projet qui se déroulera de janvier 2023 à décembre 2024.⁴⁵

Il convient de noter qu'en 2020/21, le MHC avait un retard de 254 logements sociaux, en raison de retards dans l'aménagement des parcelles.⁴⁶ L'organisation est sur le point de commencer la construction du premier lot de 250 maisons à travers son projet baptisé « Projet 250 » à travers le pays.⁴⁷ Comme indiqué, pour remédier au manque de logements pour le personnel de sécurité, le gouvernement construit 10 000 maisons dans les zones semi-rurales et urbaines, uniquement pour le personnel de l'armée, de la police, de l'immigration et des services pénitentiaires.

De plus, en janvier 2023, CCODE a commencé la construction de 30 maisons pour les ménages à faible revenu dans la ville de Lilongwe. CCODE fournit également des prêts d'amélioration de l'habitat à 550 ménages dans les quartiers informels de Chinsapo et Mtandire grâce au financement du ministère allemand de la Coopération au développement (BMZ) par l'intermédiaire d'une association allemande de logement appelée DESWOS. En outre, CCODE soutient également la formation d'associations de logement pour accroître l'accès à la propriété à travers le même projet.⁴⁸

Marchés immobiliers

Les marchés immobiliers se développent avec davantage d'entrants, à la fois formels et informels, avec des portefeuilles de plus en plus changeants. Le CCODE est en train de mettre en place deux associations de logement, la Coopérative d'investissement et de développement du logement ; et Women with Dreams (les femmes qui ont des rêves).⁴⁹ L'organisation se concentre davantage sur les citoyens à faible revenu, contrairement à l'autre association, Housing Investment and Development Cooperative (HIDCO), qui s'est principalement concentrée sur les Malawiens de la diaspora.

Ces nouvelles initiatives, où les associations informelles d'épargne et de crédit seront desservies, mettront en commun leurs ressources pour investir dans le logement, comme « Women with Dreams »,⁵⁰ qui se sont lancés dans le développement de logements locatifs dans la partie sud de Lilongwe.

La stagnation économique et la dévaluation du Kwacha ont accru la cession de maisons d'habitation par les propriétaires à des taux inférieurs.⁵¹ L'augmentation des coûts des matériaux de construction a également eu un impact négatif sur l'offre de logements dans les grandes villes de Lilongwe, Mzuzu, Zomba et Blantyre.⁵² Par exemple, entre janvier 2023 et août 2023, les prix du ciment ont augmenté de 20%, passant d'environ 12 500 MK (12 US\$) au début de l'année à 15 000 à 20 000 MK (14 à 19 US\$). En outre, en raison de la lente augmentation du taux de change, qui a entraîné une pénurie de devises pour permettre le commerce international dans le pays, les prix de la plupart des matériaux de construction importés resteront probablement instables malgré les interventions du gouvernement.⁵³

La hausse du coût de l'emprunt a dissuadé les promoteurs, ce qui a entraîné une faible offre de nouveaux logements.⁵⁴ L'une des principales causes de la hausse du coût des prêts est le niveau élevé des emprunts publics sur le marché intérieur. Les niveaux élevés d'emprunt intérieur ont conduit les institutions financières à donner la priorité au gouvernement en tant qu'emprunteur lucratif au détriment des entreprises, notamment des investisseurs immobiliers. Cela a laissé les promoteurs immobiliers avec moins de sources de financement pour leurs projets.⁵⁵

En termes d'informations sur le marché immobilier, malgré les initiatives de réforme prises par le biais de nouvelles lois, le rythme de mise en œuvre reste lent au Malawi. Par exemple, le pays est encore à la traîne dans la mise en œuvre et le déploiement des systèmes de gestion des informations foncières (LIMS), qui amélioreraient les informations foncières grâce à la numérisation. À la fin du premier trimestre 2023, le ministère des Terres n'avait pas respecté la date limite de janvier 2023 pour déployer le système.⁵⁶

Le Conseil national de l'industrie de la construction (NCIC) a été créé en 1996 avec pour mandat de réglementer, développer et promouvoir l'industrie de la construction au Malawi. Le NCIC joue un rôle de facilitateur pour élever les niveaux de qualité dans l'ensemble de l'industrie de la construction. Il garantit que tous les entrepreneurs, consultants, fabricants de matériaux et fournisseurs opèrent conformément à ses règles régissant et à son code d'éthique.⁵⁷

Politique et législation

Le Malawi est généralement un pays limité en termes de terres. Il compte 11.8 millions d'hectares, dont 9.4 millions d'hectares de terres et 2.4 millions d'hectares recouverts d'eau. Les domaines coutumiers comprennent 6.4 millions d'hectares de terres enregistrées, 1.2 million d'hectares de terres privées, 1.8 millions d'hectares de terres publiques, 1.1 million d'hectares de terres agricoles et 300 000 hectares de terres urbaines.⁵⁸

Depuis l'indépendance (1964), le Malawi n'a pas eu de politique globale du logement. Les orientations politiques découlaient de la Déclaration des politiques de développement (DEVPOL), de la loi sur le logement du Malawi (1965) et de certaines dispositions de lois foncières favorisant principalement la classe moyenne émergente. Les lacunes résultant de ces politiques ont été comblées par d'autres approches clés en matière de logement, telles que les zones d'habitation traditionnelles (THA) dans les zones urbaines et les programmes de logements ruraux.⁵⁹

Le gouvernement a adopté la première édition de la politique nationale du logement en septembre 1999, qui a été approuvée par le Parlement en 2000, avec pour objectifs de fournir des logements aux fonctionnaires, des bureaux, et d'établir un programme de logement rural sous la tutelle du ministère du Logement.⁶⁰ Le gouvernement a révisé sa politique pour mettre l'accent sur l'ajout de logements résidentiels.

La Politique nationale du logement de 2000 n'a pas abordé de manière adéquate les problèmes découlant d'autres politiques nationales telles que la Politique foncière nationale (2002), la Loi sur le gouvernement local (1998) et les protocoles internationaux tels que les Objectifs du Millénaire pour le développement (OMD), le Programme pour l'habitat (1996), Agenda 21 (1992), Objectifs de développement durable (ODD) et Nouvel Agenda urbain (NUA). Cela a nécessité une révision de la politique nationale du logement de 2000 afin de l'aligner sur d'autres législations et normes internationales. En conséquence, la politique nationale du logement a ensuite été alignée sur la loi foncière,⁶¹ la loi sur les terres enregistrées,⁶² la loi sur l'enregistrement des actes,⁶³ la loi sur l'acquisition de terres,⁶⁴ le foncier coutumier (aménagement),⁶⁵ la Loi sur le Conseil foncier local,⁶⁶ la loi sur l'attribution des titres de propriété, la loi sur le gouvernement local,⁶⁷ et la loi sur l'environnement et le projet de politique de réinstallation après approbation.

Il est évident que le gouvernement du Malawi a adopté les mécanismes législatifs pertinents qui régissent la mise en œuvre de logements durables et abordables, ainsi que d'autres lois connexes qui soutiennent cet objectif. Cependant, leur mise en œuvre n'a pas produit tous leurs effets parce que le public n'est pas pleinement sensibilisé à ces lois. Avec la déconcentration totale des départements gouvernementaux, le ministère des Terres met désormais l'accent sur les programmes sur lesquels le gouvernement local peut commencer à travailler.

Opportunités

De nombreuses opportunités existent dans le secteur du logement. Ces opportunités incluent la déclaration de l'ensemble du Malawi comme zone de planification par le biais de la loi révisée sur l'aménagement physique de 2017⁶⁸; le programme d'amélioration des bidonvilles qui n'a pas encore été déployé; le coût relativement bas du foncier dans les zones périurbaines et la classe moyenne croissante.

La déclaration de l'ensemble du Malawi comme zone de planification offre aux autorités de contrôle du développement la possibilité de réglementer la planification dans toutes les zones et de minimiser la croissance des bidonvilles et des colonies de squatters.⁶⁹ Cependant, un défi prévisible réside dans le fait que le Malawi n'a pas encore établi de cadre pour améliorer les bidonvilles existants au moyen de réglementations statutaires d'amélioration. En tant que tel, il reste une opportunité de préconiser de nouvelles réformes autour des lois sur l'aménagement du territoire afin de prendre en compte les initiatives in situ d'amélioration des bidonvilles.

Le niveau rapide d'urbanisation présente une opportunité pour le secteur du logement, notamment parce que le secteur immobilier reste l'une des meilleures options d'investissement au Malawi.⁷⁰

Sources supplémentaires

Kamtukule, V. (2012). L'offre et la demande de logements au Malawi : analyse du premier projet de développement urbain de la Banque mondiale au Malawi, Lambert, UK.

Manda, M. A. Z., Nkhoma, S., & Mitlin, D. (2011). Comprendre le financement du logement en faveur des pauvres au Malawi. Institut international pour l'environnement et le développement. <http://www.jstor.org/stable/resrep01280>

Namaona, T. La densification comme solution à la demande de logements : un cas de Malawi Housing Corporation. Academia. https://www.academia.edu/4631399/Densification_as_Solution_to_Housing_Demand_A_Case_of_Malawi_Housing_Corporation

Zuka, S. (2018). Effets des logements publics à loyer contrôlé sur l'offre de logements locatifs privés et la mobilité des ménages au Malawi : une étude de cas de la Malawi Housing Corporation. American Journal of Theoretical and Applied Business. Vol. 4, No. 1, 2018, pp. 1-7. <http://www.sciencepublishinggroup.com/j/ajtab>

Chapola, L., & Gondwe, J. (2016). Développement urbain dans les zones sujettes aux tremblements de terre : leçons des tremblements de terre de Salima de 1989 et de Karonga de 2009. Journal of Catholic University Malawi, 2, 5-26.

Kloukinas, P., Novelli, V., Kafodya, I. et al. (2020). Un système de classification des bâtiments du parc de logements au Malawi pour l'évaluation des risques sismiques. J Hous and the Built Environ 35, 507-537. <https://doi.org/10.1007/s10901-019-09697-5>

Sites web

Conseil municipal de Blantyre : www.bccmw.com

Centre d'organisation et de développement communautaire : www.ccodemw.org

Ministère des Terres : www.lands.gov.mw

Première banque maison à rabais : www.fdh.co.mw

Société de logement du Malawi : www.mhcmw.org

Réseau de microfinance du Malawi : www.mamw.mw

Banque nationale du Malawi : www.natbank.co.mw

Banque de réserve du Malawi : www.rbm.mw

Sulsdec : www.sulsdec-mw.com

Standard Bank of Malawi : www.standardbank.co.mw

Nouvelle banque de la société du bâtiment : www.nbs.mw

Banque d'investissement Continental Discount House : www.cdh-malawi.com

Clean Tech Malawi : www.cleantechmalawi.com

Commission nationale de planification du Malawi : www.npc.mw

Petites villes agricoles : www.smallfarmcities.com

I4 Trees Ltd : www.i4trees.com

Disponibilité des données sur le financement du logement

Des données clés sont disponibles pour les ministères, les agences et les organisations internationales, en particulier les agences des Nations Unies. Les médias, les agents immobiliers et autres référentiels de données en ligne fournissent respectivement des données actuelles sur les changements récents dans la politique gouvernementale et les conditions macroéconomiques.

Le rapport du recensement du logement et de la population est une autre source d'informations complète, ainsi que les rapports publiés par l'Office national de la statistique.

Exemple d'innovation : Durabricks

Le Malawi s'est tourné vers des solutions innovantes en raison de la demande d'énergie pour une population croissante. Depuis de nombreuses années, le Malawi utilise les briques cuites comme source majeure de briques de durcissement en tant que matériau de construction et de cuisson. Ce type de matériau de construction nécessite beaucoup de bois de chauffage pour le durcissement. Compte tenu de l'ampleur des arbres utilisés pour le durcissement des briques, le gouvernement a décidé d'utiliser des technologies vertes et plusieurs innovations ont été développées à cet égard. Ces technologies visent à réduire la pression ou l'impact auquel le pays est confronté en raison de l'abattage gratuit d'arbres.⁷¹

En réponse à l'impact des catastrophes qui se produisent régulièrement, le Malawi a adopté des directives de construction pour des maisons plus sûres. Les premières directives de construction plus sûres ont été adoptées en 2010⁷² à la suite des ravages causés par le tremblement de terre survenu à cette époque. La dévastation consécutive à des catastrophes telles que des inondations et des cyclones était en partie due à la dégradation de l'environnement due à l'abattage d'arbres pour la fabrication de briques et la combustion de charbon de bois.

Les directives de construction plus sûres examinent donc les techniques modernes de construction de maisons utilisant des technologies plus vertes. Les innovations les plus vertes comprennent les blocs de ciment, les briques de ciment, les blocs de sol stabilisés (SSB), les briques vertes, les technologies de logement en terre battue et les matériaux préfabriqués. L'utilisation de briques cuites disparaît progressivement à mesure que tous les projets gouvernementaux utilisent ces nouvelles technologies.

Le 14Tree Sustainable Building – Malawi, lauréat du Better Society 2021 Built Environment Award, utilise les Durabricks comme matériau de construction. Les Durabricks sont des briques compressées mécaniquement qui sont constituées de terre locale, de sable, de ciment et d'eau comme matière première, mais qui ne nécessitent pas de durcissement au feu. La non-utilisation du bois de chauffage a également réduit les émissions de carbone.⁷³

- 1 UNPFA. (2023). Country programme document for Malawi. https://www.unpfa.org/sites/default/files/board-documents/DPPFA_CPD_MWI_9%20-%20Malawi%20CPD%20-%20DRAFT%20final%20-%2031May23.pdf. (Consulté le 25 septembre 2023). Pg. 1.
- 2 Ministry of Finance and Economic Affairs. (2022). Annual Economic Report 2022. Malawi Government. https://psip.malawi.gov.mw/reports/docs/Economic_Report_2022.pdf. (Consulté le 25 septembre 2023). Pg. 219.
- 3 City Population (2023). <http://www.citypopulation.de/en/malawi/cities/> (Consulté le 25 septembre 2023).
- 4 ONU-Habitat. (ny). Malawi: Overview. <https://unhabitat.org/malawi>. (Consulté le 25 septembre 2023).
- 5 Ibid.
- 6 Entretien avec Anthony NZIMA, Senior Lands Officer, Ministère des sols, le 17 août 2023.
- 7 ReliefWeb. (2019). Malawi 2019 floods post disaster needs assessment report. <https://reliefweb.int/report/malawi/malawi-2019-floods-post-disaster-needs-assessment-report>. (Consulté le 25 septembre 2023).
- 8 Chirinda, G. and Lukajo, K. (2023). Picking up the pieces in Mozambique and Malawi after tropical cyclone Freddy. UNHCR. <https://www.unhcr.org/africa/news/stories/picking-pieces-mozambique-and-malawi-after-tropical-cyclone-freddy> (Consulté le 25 septembre 2023).
- 9 World Data. Most violent cyclones in Malawi since 2018. <https://www.worlddata.info/africa/malawi/cyclones.php>. (Consulté le 25 septembre 2023).
- 10 Voir Note 1. Pg. 1.
- 11 Habitat for Humanity. Malawi Country Profile. <https://www.habitat.org/where-we-build/malawi> (Consulté le 25 septembre 2023).
- 12 ONU-Habitat. Malawi Country brief. <https://mhcw.org/featured-projects/ngumbe-houses/> (Consulté le 25 septembre 2023). Pg. 3.
- 13 Statista. (2023). Malawi Gross domestic product (GDP) per capita in current prices from 1988 to 2028. <https://www.statista.com/statistics/520532/gross-domestic-product-gdp-per-capita-in-malawi/> (Consulté le 25 septembre 2023).
- 14 National Statistical Office. (2023). Malawi CPI dashboard. http://www.ninsomalawi.mw/index.php?option=com_content&view=article&id=186&Itemid=37 (Consulté le 25 septembre 2023).
- 15 Engel, J., Hirano, Y., Nur, H. and Nyirenda, Y. (2023). In 7 charts: the urgent need to macroeconomic stabilization in Malawi. World Bank Blogs. <https://blogs.worldbank.org/african/7-charts-urgent-need-macro-economic-stabilization-malawi> (Consulté le 25 septembre 2023).
- 16 Trading economics. Malawi inflation rate. <https://tradingeconomics.com/malawi/inflation-cpi> (Consulté le 25 septembre 2023).
- 17 Macro Trends. (2023). Malawi unemployment rate 1991 – 2023. <https://www.macrotrends.net/countries/MWI/malawi/unemployment-rate> (Consulté le 25 septembre 2023).
- 18 CEIC. (2023). Malawi Bank lending rate. CEIC Data. <https://www.ceicdata.com/en/indicator/malawi/bank-lending-rates> (Consulté le 25 septembre 2023).
- 19 Ministry of Lands. Face to face interview with Deputy Director: Public Service Home Ownership Scheme - Arnold Thumba.
- 20 Nation Online. (2023). Bank interest rate increase stirs panic. The Nation. <https://mwnation.com/bank-interest-rate-increase-stirs-panic/>. (Consulté le 25 septembre 2023).
- 21 Ibid.
- 22 PNUD. (2023). Advancing financial inclusion in Malawi through Fin Mobile. <https://www.wundp.org/malawi/news/advancing-financial-inclusion-malawi-through-fin-mobile%20Survey>. (Consulté le 25 septembre 2023).
- 23 Ibid.
- 24 Entretien avec M. Arnold THUMBA, Directeur Adjoint du Public Service Home Ownership Scheme www.ceicdata.com
- 25 Mandela, D. (2023). Malawi housing for security agencies project update. <https://constructionreviewonline.com/construction-news/malawi-to-construct-10-000-security-agencies-houses-in-five-years/> (Consulté le 25 septembre 2023).
- 26 Entretien avec M. Anthony NZIMA, Senior Lands Officer, Ministère du foncier 17 août 2023.
- 27 Voir Note 24.
- 28 Habitat for Humanity. Malawi Country Profile. <https://www.habitat.org/where-we-build/malawi> (Consulté le 25 septembre 2023).
- 29 Habitat for Humanity. Housing poverty in Malawi. Habitat for Humanity UK. <https://www.habitatforhumanity.org.uk/country/malawi/> (Consulté le 25 septembre 2023).
- 30 National Statistical Office. (2019). Malawi Population and Housing Census 2018. Malawi Government <https://malawi.unpfa.org/sites/default/files/resource-pdf/2018%20Malawi%20Population%20and%20Housing%20Census%20Main%20Report%20%281%29.pdf>. (Consulté le 25 septembre 2023). Pg. 32.
- 31 Manda, M. (2011). Understanding pro-poor housing finance in Malawi. <https://www.environmentalurbanization.org/understanding-pro-poor-housing-finance-malawi> (Consulté le 25 septembre 2023).
- 32 Entretien avec Mme. Cynthia CHISANU, Responsable de la Section d'Evaluation, Sous-commissaire aux terres, ministère des Terres, 16 août 2023.
- 33 Ibid.
- 34 Ibid.
- 35 Seeff. (2023). Malawi property influences and overview. <https://www.seeff.com/news/malawi-property-influences-and-overview/> (Consulté le 25 septembre 2023).
- 36 Malawi24. (2023). Govt increases civil servants' salaries. <https://malawi24.com/2022/04/28/govt-increases-civil-servants-salaries/> (Consulté le 24 septembre 2023).
- 37 The Daily Times. (2021). Audit exposes subsidy mess. Africa News Agency. <https://www.africanewsagency.com/times-group-malawi/audit-exposes-subsidy-mess-c005ec01-9198-512c-882e-7e5f47979f85/> (Consulté le 25 septembre 2023).
- 38 The Africa Brief. (2023). Mutharika calls for Cement and Malata Subsidy resumption for cyclone Freddy survivors. <https://africabrief.substack.com/p/mutharika-calls-for-cement-and-malata> (Consulté le 25 septembre 2023).
- 39 Zilire Luka. CCODE Executive Director Interview, August 20, 2023
- 40 MFT Transparency. Transparent pricing in Malawi. <https://www.mfttransparency.org/microfinance-pricing/malawi/> (Consulté le 25 septembre 2023).
- 41 Voir Note 32.
- 42 Chapinduka Nyasulu, E. and Cloete, C.E. (2007). "Lack of affordable housing finance in Malawi's major urban areas". <https://doi.org/10.1108/02637470710723254>. Property Management, Vol. 25 No. 1, pp. 54-67.
- 43 ONU-Habitat. (2023). Malawi country profile. https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/07/malawi_country_final_en.pdf. (Consulté le 24 septembre 2023). Pg. 4.
- 44 Ibid. Pg. 4 – 5.
- 45 Ibid. Pg. 9.
- 46 Ministry of Finance and Economic Affairs. (2022). Malawi Government. https://psip.malawi.gov.mw/reports/docs/Economic_Report_2022.pdf (Consulté le 25 septembre 2023). Pg. 249.
- 47 MHC. Project 250. <https://mhcw.org/featured-projects/ngumbe-houses/>
- 48 Entretien avec Zilire LUKA, Directeur Exécutif du CCODE, le 20 août 2023.
- 49 Ibid.
- 50 The members did not want to be interviewed but the author had access to the site and took photos.
- 51 Lameck Masina (May 22, 2022). Malawi Faces Shortages of Foreign Exchange. Current, VOA News. <https://www.voanews.com/a/malawi-faces-shortages-of-foreign-exchange-currency/6584639.html>. (Consulté le août 2023).
- 52 Nicholson Kumwenda, CEO for Sulsdec, interview on August 20, 2023, Lilongwe, Malawi.
- 53 Tembo, F. (2023). Minister Gwengwe attributes cement scarcity to forex shortage. <https://www.nyasatimes.com/minister-gwengwe-attributes-cement-scarcity-to-forex-shortage/> (Consulté le 25 septembre 2023).
- 54 Mkwanda, N. (2023). Malawi debt hits K7.3 trillion. <https://www.nyasatimes.com/malawi-debt-hits-k7-3-trillion/>. (Consulté le 25 septembre 2023).
- 55 Nicholson Kumwenda, CEO for Sulsdec, interview on August 20, 2023, Lilongwe, Malawi.
- 56 National Planning Commission. (2023). Malawi 2063 First 10-year Implementation Plan: Annual Progress Report 2021-2022. <https://npc.mw/wp-content/uploads/2023/02/MIP-1-Progress-Report-2023.pdf>. Pg. 49.
- 57 NCIC. <https://www.ncic.mw/>. (Consulté le 25 septembre 2023).
- 58 The Adjudication of Title Act (Cap. 58:05).
- 59 National Housing Policy 2019.
- 60 Ibid.
- 61 The Land Act (Cap 57:01)
- 62 The Registered Land Act (Cap. 58:01)
- 63 The Deeds Registration Act (Cap. 58:02)
- 64 The Land Acquisition Act (Cap. 58:04)
- 65 The Customary Land (Development) (Cap. 59:01)
- 66 The Local Land Board Act (Cap. 59:02).
- 67 The Local Land Board Act (Cap. 59:02).
- 68 Physical Planning Act.
- 69 Nicholson Kumwenda, CEO for Sulsdec, interview on August 20, 2023, Lilongwe, Malawi.
- 70 Seeff. (2023). Malawi property influences and overview. <https://www.seeff.com/news/malawi-property-influences-and-overview/> (Consulté le 25 septembre 2023).
- 71 Malawi News Agency. (2022). Phasing out of burnt bricks. <https://www.leymanck.com/phasing-out-of-burnt-bricks/> (Consulté le 25 septembre 2023).
- 72 OCHA. Guidelines for safer house construction – technical manual. <https://reliefweb.int/report/malawi/guidelines-safer-house-construction-technical-manual> (Consulté le 24 septembre 2023).
- 73 Climate Impact Partners. <https://www.climateimpact.com/global-projects/14trees-sustainable-building-malawi/> (Consulté le 25 septembre 2023).