

Mauritanie

Mansour Manè



Vue d'ensemble

La République Islamique de Mauritanie est un pays vaste (1 030 700 km²,¹ dixième plus grand pays d'Afrique) et peu peuplé avec une densité de quatre habitants/km².² La situation économique de la Mauritanie progresse mais le pays reste encore parmi les moins avancés en termes de développement économique ; son PIB annuel est de 75 817 UM (2 190 US\$) par habitant en 2022.³ L'indice de développement humain est évalué à 0.546,⁴ situant le pays au 158^e rang mondial sur 191 pays.⁵ Par ailleurs, l'économie du pays est relativement peu diversifiée et fortement dépendante du secteur primaire, des services, de l'extraction de matières premières minérales ainsi que de la production de pétrole pour l'exportation et la consommation intérieure. Néanmoins, la Mauritanie a enregistré une remarquable augmentation des flux d'Investissements Directs Etrangers (IDE) en 2022, atteignant 38.8 milliards UM (1.1 milliards US\$).⁶ Cette performance représente une augmentation significative de 7.8% comparé à 2021 et de 20.2% comparé à 2020.

La dernière enquête auprès des ménages indique une baisse de la pauvreté en Mauritanie de 30.9% en 2014 à 28.2% en 2019,⁷ enregistrant ainsi la baisse la plus importante de la prévalence de la pauvreté dans la région du Sahel.⁸ Bien que l'indice de GINI de la Mauritanie est l'un des plus bas d'Afrique (0.323 en 2022),⁹ le pays a un indice d'inégalité de genre élevé (0.89), indiquant une grande disparité en matière de bien-être, de revenus et d'accès aux opportunités entre les femmes et les hommes.¹⁰ Le contexte inflationniste mondial n'épargne pas la Mauritanie, avec une forte inflation en 2022 estimée à 9.5% en moyenne annuelle.¹¹

En réponse à la hausse des prix, la Banque Centrale de la Mauritanie (BCM) a renforcé l'orientation prudente de sa politique monétaire. Le conseil de politique monétaire a décidé de rehausser le taux directeur de la banque une première fois de 200 points de base en août 2022 et une seconde fois de 100 points de base en décembre 2022, en le portant successivement à 7% et à 8%.¹²

La Mauritanie se distingue dans l'espace sahélien par sa stabilité sécuritaire et politique, se reposant sur (i) le renforcement de l'appareil sécuritaire et de renseignement, (ii) une politique de désenclavement et de renforcement de la présence de l'Etat sur les territoires, et (iii) des initiatives de cohésion sociale et de dialogue religieux. La Mauritanie est devenue l'un des pays les plus sûrs au Sahel. Bien qu'elle n'ait connu aucun incident significatif depuis 2011, la situation dans la sous-région, et en particulier au Mali voisin, continue d'exposer la Mauritanie à des risques d'infiltration de groupes terroristes.¹³

La Mauritanie affiche un taux de croissance démographique élevé de 2.6% par an.¹⁴ La part de la population urbaine est de 57% en 2022, en forte augmentation depuis 2000,¹⁵ mettant à rude épreuve les services existants et les ressources disponibles.

Si la pauvreté touche davantage les zones rurales, une grande pauvreté, règne partout en Mauritanie et est particulièrement sensible en milieu urbain. Les ménages ont de très faibles revenus et manquent d'options de logement.

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Adel Bagrou, Nouadhibou, Noukchott, Rosso
Taux de change (1er juillet 2023): 1 USD = [a] 1 PPA = (2022) [b]	34.63 Ouguiya (MRU) 11.30 Ouguiya (MRU)
Population totale [b] Population urbaine [b]	4 736 139 2 695 952
Taux de croissance démographique [b] Taux de croissance urbaine [b]	2.59% 3.99%
Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [c]	73.2%
Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2020) [c]	39.0%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2021) [b]	11.5%
Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2021) [b]	27%
Coefficient de Gini (2017) [b]	40.50
Classement pays IDH (2020) [d] Score pays de l'IDH (2021) [d]	158 0.56
PIB par habitant (\$US courants) [b]	2 191 US\$
PIB (\$US courants) [b]	10 375 million US\$
Taux de croissance du PIB [b]	5.20%
Taux d'inflation [b]	9.53%
Taux d'intérêt emprunteur (2017) [b]	17.00%
Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2020) [c]	44%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours (2019) [e]	326 260
Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) (2021) [f]	221.49 million US\$
Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Durée [f]	5-13% 15 années
LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel (2021) [g]	60%
Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2021)	2.85%
Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [f]	17
Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2020) [c]	1.1%
Nombre de prêts de microfinance en cours	n/d
Valeur des prêts de microfinance (USD) (2022) [f]	18.76 million US\$
Nombre de prestataires de microfinance (2021) [f]	30
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété [h]	27 075
Nombre de logements formels achevés annuellement	n/d
Nombre de projets résidentiels certifiés par EDGE	n/d
Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine en unités monétaires locales	n/d
Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine	n/d
Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère	n/d
Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [i]	320 MRO (8.78 US\$)
Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [j]	Papier
Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [j]	109
Délai d'enregistrement de la propriété (jours) Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [j]	47 days 1.7%
Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [j]	10.5

NB: Les chiffres sont pour 2023 sauf indication contraire.

[a] Xe.com	[f] Central Bank of Mauritania
[b] World Bank World Development Indicators (as at end 2022)	[g] Mauritanian Bank for International Trade
[c] Demographic and Health Surveys, USAID	[h] Land Portal Foundation
[d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)	[i] FALL BTP
[e] United Nations Secretary-General's Special Advocate for Inclusive Finance for Development (UNSGSA)	[j] World Bank Ease of Doing Business Indicators

Avec 79.9% de sa population urbaine vivant dans des zones d'habitat informel,¹⁶ la Mauritanie, faisait partie en 2018, selon ONU-Habitat, des huit pays africains où la part de la population urbaine vivant dans des bidonvilles est la plus importante.¹⁷ Cette population est la plus exposée et vulnérable aux aléas climatiques, tels que les fortes inondations survenues en septembre 2022.

Des élections législatives, régionales et municipales sont prévues en 2023 et l'élection présidentielle en 2024, avec une potentielle influence à court terme sur l'économie nationale.

Accès au financement

Avec la croissance économique, le développement du gaz, l'amélioration de l'environnement des affaires (en termes de lutte contre la corruption), le paysage financier local connaît un nouveau souffle, attirant en 2020 les banques étrangères finançant l'immobilier telles que la nord-américaine Westbridge Mortgage Reit.

Le paysage bancaire du pays compte, en 2022, 17 banques contre 18 en 2021.¹⁸ La Banque Centrale a retiré l'agrément de deux banques : une succursale bancaire de la Qatar National Bank (QNB) en 2022 et la Nouvelle Banque de Mauritanie (NBM) en juin 2023.

En Mauritanie, l'accès à un financement adéquat est l'un des principaux problèmes auxquels sont confrontés les citoyens, en particulier les populations vulnérables et à faibles revenus (notamment les populations rurales, les femmes et les jeunes). Dans la région du Sahel, la Mauritanie et le Niger ont les plus faibles taux d'inclusion financière, avec respectivement 21% et 16% de leur population disposant d'un compte bancaire, alors que la moyenne d'Afrique subsaharienne est de 43%.¹⁹ En 2022, ce taux est de 32% pour les hommes contre 16% pour les femmes.²⁰ En 2021, pour 1 000 adultes, seuls 95,56 personnes ont emprunté auprès des banques commerciales contre 89,65 en 2020.²¹

Une instruction de la Banque Centrale, réglementant le crédit aux particuliers, stipule que la durée d'un crédit immobilier ne peut excéder 15 ans.²² De plus, le montant des versements pour rembourser les crédits contractés par les particuliers ne peut dépasser le tiers du revenu régulier stable du client. Les taux d'intérêts appliqués aux prêts hypothécaires varient entre 5,9% et 13%,²³ sauf pour les banques qui respectent la finance islamique et n'appliquent pas d'intérêts sur leur crédit.

La faiblesse des revenus, les coûts élevés des services financiers, le manque d'information pour renseigner les clients et l'éloignement des institutions financières sont les principaux obstacles qui freinent le développement de l'inclusion financière en Mauritanie.²⁴ A cela s'ajoute, l'inexistence d'un document de stratégie nationale d'inclusion financière, bien que les autorités agissent activement depuis 2021 notamment à travers le Projet d'Appui à la Modernisation de l'Infrastructure Financière (PAMIF II).²⁵

En 2022, le secteur de la microfinance comptait 32 Institutions de Microfinance (IMF) actives et trois réseaux, à savoir : les Caisses d'Épargne et de Crédit (PROCAPEC/CAPEC), la Caisse d'Épargne et de Crédit DJIKE-Mutuelle (CECD-M) et l'Union Nationale des Mutuelles d'Investissement du Crédit Oasien (UNMICO).²⁶ Les IMF affichent un encours de crédit net de 682,2 millions UM (19 699 595 US\$). Ces crédits ont connu une hausse de 23,3% par rapport à l'année 2021. Les CAPEC en détiennent 37% tandis que la part des autres institutions représente 63%. Ces encours de crédit représentent néanmoins environ 1% du total des crédits du système bancaire. En ce qui concerne les dépôts, ils ont enregistré une hausse de 6,4% en 2022 par rapport en 2021. Plus de 65% de ces dépôts sont détenus par les CAPEC, alors que les autres institutions détiennent 35%.²⁷

Comparé aux pays comme le Sénégal, le développement de la microfinance est en général très faible et celui relatif au logement quasi inexistant. Malgré tout, des expériences réussies émergent ces dernières années, telles que celle de l'IMF Beitel-Mal, unique outil de la microfinance du logement, proposant des microcrédits et crédits habitat en milieu urbain. Cependant, sa stabilité et son dynamisme sont assujettis à la priorité qu'accorde l'Etat mauritanien à l'habitat social. Le Fonds de Refinancement des Institutions de la Microfinance (FOREMI), nouvellement créé, devrait grandement participer à la promotion de la microfinance. En 2022, ce fonds a accordé une enveloppe de 40 millions UM (1,16 millions US\$) de crédits à 10 IMF. En outre, la stratégie nationale de la microfinance du pays souffre d'une mise en œuvre partielle en raison de l'absence d'un dispositif de suivi et de manque de financement.²⁸

Le financement du logement occupe une place importante dans la nouvelle stratégie des banques commerciales. Depuis 2011, la Banque Populaire de Mauritanie (BPM), très active dans le domaine et deuxième plus grande banque du pays, bénéficie d'une facilité auprès de Shelter Afrique, qui lui a accordé en 2022 une ligne de crédit de 450 millions UM (13 millions US\$). Ce prêt permettra d'accorder des prêts hypothécaires aux fonctionnaires et aux personnels d'entreprises privées et parapubliques. Ainsi, les entreprises clientes de BPM

pourront, grâce à ces prêts, acquérir et commercialiser des matériaux de construction.

Dans le but de renforcer les financements bancaires et de faciliter l'accès au crédit, la BCM a mis en place en 2019, un Bureau d'Information sur le Crédit (BIC).²⁹ Cet instrument collecte, centralise et met à disposition des banques les informations consolidées sur les antécédents de crédit et de paiement des emprunteurs, ainsi qu'un système de notation. En plus d'améliorer la transparence de l'information, cet outil permet de réduire le risque de crédit pour les banques et encourage ainsi le crédit bancaire et l'accès au crédit.

Abordabilité

L'habitat est une question très sensible en Mauritanie, en raison notamment du déficit important estimé, en 2018, à 50 000 logements à l'échelle du territoire.³⁰ Ce déficit demeure entretenu par le rythme soutenu de l'urbanisation et de la croissance démographique. Cette croissance urbaine est plus prononcée dans les centres urbains comme Nouakchott, Nouadhibou et Zouerate, renforçant la pression sur les infrastructures et les services disponibles.

Les activités informelles occupent une place importante dans l'économie mauritanienne : 91,1% des travailleurs du secteur privé non agricole occupent des emplois informels.³¹ Le taux de chômage a augmenté au cours des dernières années et est estimé à 12,2%.³²

A Nouakchott, 48,8% des ménages sont propriétaires de leur logement doté d'un titre de propriété, contre 36,3% de locataires.³³ Au niveau national, 46,2% des ménages sont propriétaires de leurs lieux d'habitations sans titre ou acte de propriété et 29,1% sont propriétaires avec titre.³⁴

Une analyse de la dimension socio-culturelle du logement montre l'importance accordée à l'accession à la propriété. Les autorités mauritaniennes favorisent les programmes visant à permettre l'accès à la propriété et/ou d'autres logements abordables pour les ménages les plus modestes.

En 2019, 28,2% de la population vivait en dessous du seuil de pauvreté, estimé à 19 100 UM (551 US\$) par an.³⁵ Avec 41,2% des ménages précaires vivant en milieu rural, la pauvreté demeure une problématique qui touche davantage les zones rurales.³⁶ Par ailleurs, la prévalence de la pauvreté est plus faible dans les ménages dirigés par des femmes : 31,2% des individus vivant dans des ménages dirigés par des hommes sont pauvres contre 21,7% dans ceux dirigés par des femmes.³⁷

Les dépenses de logement constituent le deuxième poste de dépense des ménages mauritaniens (18,8% en 2019), derrière celles consacrées à l'alimentation. Les ménages urbains consacrent jusqu'à un cinquième (20,4%) de leurs ressources financières au logement. L'analyse, selon le statut de pauvreté, montre que les dépenses de logement représentent une part relativement élevée pour les ménages pauvres : ce taux est de 17,2% pour les ménages pauvres contre 19,1% pour les ménages non pauvres.³⁸ Par rapport au salaire net moyen de 6 000 UM (173 US\$), le prix de la location dans la zone urbaine reste hors de portée.³⁹ Dans le quartier résidentiel de Tavrigh-Zeina (quartier le plus valorisé), la location d'un appartement très haut standing de trois chambres et un salon coûte environ 70 000 UM (2 021 US\$) par mois.⁴⁰ Ailleurs, le loyer mensuel pour un logement de 85m² peut atteindre 20 632 UM (595 US\$).⁴¹ Il est difficile cependant, de renseigner les prix moyens de location ou de terrains résidentiels à Nouakchott, puisque les prix du marché ne sont pas réglementés par le gouvernement. Les propriétaires sont libres d'imposer le prix qu'ils jugent adaptés à leurs propriétés.⁴²

Offre de logement

Le paysage urbain mauritanien est caractérisé par un habitat de type formel, ou régulier, et un habitat informel ou irrégulier. Le premier correspond un habitat moyen standing et relativement évolutif et le deuxième, plus connu sous le nom de « Kebbés », traduit des zones d'habitat informel ou d'ancien habitat informel, qui sont les zones produites par l'explosion urbaine de Nouakchott et la périurbanisation. Enfin, on identifie à Nouakchott des zones d'habitat dit évolutif, qu'on appelle les « Gazra ». Les surfaces standard des parcelles pour un habitat évolutif dans les centres et franges urbaines sont de 150m² pour les plus petites parcelles et de 300m² pour les plus grandes. Cependant, la taille minimale réglementée des parcelles dans une zone urbaine est de 120m².⁴³ Le coût de construction sur ces unités s'élève à 144 000 UM (4 159 US\$) soit un peu moins

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

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)
320 UM (8.78 US\$)



Prix du carrelage de sol en céramique (par mètre carré)
170 UM (4.67 US\$)



Prix des tôles ondulées en acier par mètre carré
n/d



Prix des tuiles de toiture (par mètre carré)
n/d



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



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.

du Revenu National Brut/habitant (RNB) de 2 19 018 UM (6 330 US\$) en 2022.⁴⁴ Le parc urbain en Mauritanie comprend des logements construits en majorité en autopromotion. Ce mode de production est le fait de ménages à revenus faibles et/ou irréguliers et se caractérise par une basse qualité des constructions. Cette forte prégnance d'un habitat spontané et de logements mal construits dans les villes traduit l'insuffisance de l'action publique dans le secteur.

Par ailleurs, parmi les grands enjeux figurent l'amélioration des conditions de logement des ménages et l'accès aux services de base à domicile. En 2019, 39.4% des ménages ont accès à l'eau courante dans leur logement.⁴⁵ En milieu urbain, le robinet dans le logement (65.2%) et la charrette avec petite citerne (20%) constituent les principales sources d'eau pour plus de 85% des ménages.⁴⁶ Au niveau national, l'électricité est le principal mode d'éclairage, il est utilisé par 74.4% des ménages.⁴⁷ Près des deux tiers (63.1%) des ménages disposent de toilettes améliorées.⁴⁸

Aussi, jusqu'en 2022, pour obtenir un permis de construire, il fallait entamer 14 procédures et attendre 104 jours pour obtenir son permis de construire en Mauritanie.⁴⁹ Le coût de la procédure est relativement bas. Cependant, la ratification en juillet 2023 du projet de plateforme numérique de guichet unique et d'approbation des permis de construction devrait simplifier, rendre plus transparentes les procédures et en réduire les coûts.⁵⁰

La politique de l'habitat en Mauritanie se structure depuis des années autour d'une société immobilière publique ou parapublique, ISKAN (Société Nationale d'Aménagement de Terrains de Développement de l'Habitat et de la Gestion Immobilière) qui a succédé à la Société de Construction et de gestion immobilière (SOCOGIM) et à l'Agence Nationale d'Aménagement des Terrains (ANAT). Cette société, depuis sa création en 2010,⁵¹ a contribué à la réalisation de 5 500 logements et parcelles assainies dans les villes de Nouakchott, Rosso, Zouerate et Nouadhibou, dont près de 2 100 logements constitués essentiellement de logements sociaux ou économiques, destinés aux citoyens à faible revenu.⁵² Son activité semble aujourd'hui en berne. Elle se heurte de plus en plus au manque de ressources de financement. A cela s'ajoute une forte concurrence de la part de nouvelles structures, qui se sont vu confier des missions de logement, comme la Délégation Générale à la Solidarité Nationale et à la Lutte contre l'Exclusion (Taazour). Il s'agit du nouveau maître d'ouvrage de la politique d'habitat social en Mauritanie. Cette nouvelle agence gouvernementale est chargée de mettre en œuvre un ambitieux programme présidentiel de 10 000 logements décents au profit des catégories à revenu faible et moyen. Avec le programme « Taazour », les efforts du gouvernement en matière de logements sociaux se concentrent sur les quartiers populaires et à l'intérieur du pays. A cet effet, la construction de 1 932 de ces unités d'habitation a été lancée en août 2022.

Les matériaux localement produits et disponibles comprennent le ciment, le plâtre, le gypse, le marbre, le fer, la peinture, les carreaux et dans un degré moindre plusieurs dépôts de briques de hourdis. Le ciment, de loin le matériau le plus prisé par les consommateurs, est produit par deux grandes sociétés (Ciment de Mauritanie et MAFCI), couvrant à elles seules l'offre du marché local.⁵³ Le poids de matériaux importés composés essentiellement du second œuvre (matériel

sanitaire et carreaux à céramiques, électricité, bois, plomberie, fer à béton) joue un rôle non négligeable sur le coût de construction d'un logement. Aussi, la main-d'œuvre qui, il y a quelques années était essentiellement étrangère (sénégalaise, gambienne, guinéenne, malienne) semble relativement connaître une faible importance aujourd'hui.⁵⁴ En effet, il existe à Nouakchott un centre de formation professionnelle pour tous les emplois du secteur informel, y compris le secteur de la construction.

Marchés immobiliers

Les efforts considérables du gouvernement en matière de logement, combinés à la forte présence de promoteurs privés en périphérie de Nouakchott, entretiennent et consolident une forte rentabilité du marché immobilier.⁵⁵ Cette grande activité immobilière est la résultante de l'activité du secteur du bâtiment et des travaux publics qui a enregistré une hausse de 20.1% de son PIB en 2022 pour atteindre 16.8 milliards UM (485.2 millions US\$) soit 4.2% du PIB nominal global.⁵⁶ C'est le secteur le plus lucratif du pays depuis quelques décennies. A cela s'ajoutent, les nombreuses réformes dans le secteur mais aussi et surtout l'implantation de grands groupes immobiliers étrangers comme Addoha, Qatari Diar et Mixta.

Le développement d'unités modernes, destinées aux populations les plus riches et aux expatriés, sur le marché formel de l'immobilier, dans les zones urbaines et particulièrement à Nouakchott, influence l'intervention des agences immobilières locales. Ces dernières sont plus enclines à proposer des appartements et logements haut de gamme dans le centre-ville et les zones résidentielles. En revanche, les ménages ne pouvant pas se permettre des prix des agences immobilières officielles ont recours au marché informel, sur lequel les risques liés à l'acquisition ou la location sont plus élevés. Plusieurs « courtiers » offrent leurs services pour annoncer ou trouver des maisons (appartements à louer ou à vendre).⁵⁷

C'est dans les deux premières villes du pays, Nouakchott et Nouadhibou, que la part du budget annuel consacrée au logement est la plus importante, respectivement 23.2% et 22.4%.⁵⁸ En effet, en 2022, le loyer mensuel moyen pour un appartement de 3 pièces dans le centre-ville de Nouakchott est de 24 403 UM (704 \$US).⁵⁹ S'agissant du loyer mensuel pour un studio de 45m², en dehors du centre-ville, il est de 10 000 UM (288 US\$).⁶⁰

En Mauritanie, l'obstacle principal à l'acquisition de foncier pour une femme réside dans les coutumes en matière de succession qui favorisent les hommes plutôt que les femmes. La législation nationale et les textes de la jurisprudence islamique ne font pas entrave à l'accès des femmes à la terre. Les femmes ne détiennent que 8% des titres de propriété enregistrés, principalement dans les villes ou les pratiques coutumières sont moins influentes, et où les femmes ont tendance à être plus indépendantes et à se faire entendre.⁶¹ Le pays se classe parmi les 20% des pays les moins avancés en matière d'accès des femmes à la propriété et à l'héritage.⁶² Le score de la Mauritanie sur l'indice Women, Business and the Law était de 48.1 sur 100 en 2022, ce qui indique que les femmes mauritaniennes jouissent de moins de la moitié des droits reconnus par la loi aux hommes.⁶³

Cependant, des réalisations importantes ont été récemment apportées, notamment la mise en place de l'Observatoire National des Droits des Femmes et des Filles. Il s'agit d'un organe consultatif d'informations des pouvoirs publics chargé de la surveillance et du suivi des carences et des déséquilibres dans le domaine des droits des femmes.

Le système d'administration foncière mauritanien souffre de formalités complexes d'enregistrement du foncier, d'un manque de capacités et de ressources financières et d'une dispersion des registres et des responsabilités entre différentes institutions. Cette insécurité foncière agit sur le niveau de qualité du logement, de l'accès au financement du logement et de l'activité du marché foncier. Par ailleurs, il existe une taxe annuelle sur les bâtiments construits et une taxe résidentielle, mais il n'y a pas de taxe foncière et le système officiel d'enregistrement des prix fonciers n'a pas été appliqué. Le prix des terrains urbains sur le marché parallèle est parfois plus élevé que celui appliqué par l'Etat dans les zones résidentielles artisanales et industrielles. Les droits d'enregistrement pour l'immatriculation des propriétés sont fixés à 2% de la valeur de la transaction.⁶⁴ Ce pourcentage peut être revu à la baisse ou évoluer en fonction de l'existence ou de l'absence d'un titre de propriété sur le bien.

Politique et législation

Au titre des progrès récents et réformes réalisées qui agissent directement ou indirectement sur le secteur du logement, les plus importants sont la révision en cours du Code de l'urbanisme et de la construction, l'élaboration de la Stratégie Nationale de l'Habitat et l'élaboration du Schéma d'Assainissement de Nouakchott et de certaines villes de l'intérieur du pays. En matière d'aménagement du territoire, la réalisation la plus en vue est l'élaboration du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Nouakchott et des plans de lotissement de 13 autres villes.

A cela s'ajoute l'adoption en janvier 2023 d'une loi relative à la promotion immobilière par le parlement mauritanien. Ce texte reflète la volonté des décideurs politiques de mettre en œuvre d'ambitieux programmes quinquennaux de logements. En plus, pour les autorités du pays, il est « devenu nécessaire de mettre en place tous les outils législatifs et financiers pour créer un climat approprié d'une politique de développement immobilier capable de faciliter l'accès des classes à revenus faibles et moyens au logement social et économique ».⁶⁵

L'Etat mauritanien, à travers toutes ces réformes importantes, consolide son rôle premier de régulateur et de facilitateur dans la provision de logements pour les plus démunis. Cependant, au vu de la problématique de l'accès au logement dans le pays, il arrive que l'Etat, avec l'aide de ses partenaires au développement, engage des programmes de logement et la production de terrains viabilisés. Le programme d'accès équitable au logement décent du gouvernement dans le cadre du programme élargi « TAAHOUDATY » constitue une illustration adéquate.

Enfin, il n'existe quasiment aucune législation en matière de construction écologique. La loi n° 2008-07 portant Code de l'urbanisme ne contient pas de définitions des concepts liés à la construction durable. Néanmoins, avec la révision de ce code, entamée en 2022, des indications sur les matériaux locaux et sur l'efficacité énergétique sont attendues. Malgré tout, il existe dans le pays des entreprises qui s'emploient dans l'exécution de projets à caractère écologique. Ainsi, le pays voit le déploiement d'expériences dans le domaine malgré l'absence de réglementation. En 2017, le gouvernement mauritanien a achevé la construction de 51 maisons et trois bâtiments communautaires, basés sur le concept technique de la Voûte Nubienne, dans le cadre du projet de relogement de réfugiés dans la région du Brakna, à Boghé plus précisément, au sud-ouest du pays.⁶⁶

Opportunités

Le développement économique attendu de la Mauritanie du fait de l'exploitation du gisement de gaz offshore de Grand Tortue Ahmeiyin (GTA), combiné au fort dynamisme du secteur de la construction, représentent des opportunités sûres pour le secteur du financement du logement. En effet, la stabilité sécuritaire et politique du pays, contrairement aux pays pairs de la région, continue d'assurer les fondements des nombreux investissements.

Pour plus d'efficacité et de productivité dans l'exécution des programmes de logements sociaux, les autorités publiques ont mis en place de nouveaux outils institutionnels et ont également élargi les compétences de structures existantes

pour la promotion immobilière. A ce titre, la Délégation Générale à la Solidarité Nationale et à la Lutte contre l'Exclusion (Taazour) a désormais des fonctions de promotion immobilière, qui se matérialisent à travers le programme gouvernemental de 10 000 logements sociaux. Ce programme important de production de logements économiques, offre un cadre idéal pour promouvoir et favoriser l'adaptation du secteur aux enjeux écologiques et fixer des exigences allant dans ce sens.

Il serait également stratégique pour les autorités publiques de renouveler leur appui à l'instrument phare qu'est ISKAN dans son opération, notamment par la mise à sa disposition de grandes assiettes foncières pour des opérations de location-vente, par exemple.

Sites web

Agence Nationale de la Statistique, de l'Analyse Démographique et Economique (ANSADE) : <https://ansade.mr/fr/>
 Agence Mauritanienne d'Information (AMI) : <https://ami.mr/fr/>
 Banque Centrale de Mauritanie (BCM) : <https://www.bcm.mr/index.php>
 Centre Essahraa d'études et de consultations : <https://essahraa.net/fr/>
 Délégation Générale à la Solidarité Nationale et à la Lutte contre l'Exclusion (Taazour) : <https://taazour.mr/fr/>
 Mauriweb : <https://mauriweb.info/>
 Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire : <https://www.habitat.gov.mr/ar>
 Rapideinfo : <https://rapideinfo.mr/>
 Registre Social des ménages vulnérables : <http://www.rs.gov.mr/>
 Société Nationale d'Aménagement de Terrains, de Développement de l'Habitat et de la Gestion Immobilière (ISKAN) : <http://iskan.gov.mr/>
 Voursa : <https://www.voursa.com/>

Sources supplémentaires

Banque Mondiale. (2022). Rapport sur la situation économique en Mauritanie. Le secteur privé au centre de la transformation économique et de la création d'emplois. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099420006292278876/pdf/P17742304d90350010ab23019dc0062ad2d.pdf> (Consulté le 3 août 2023).

Bouasria, M., Ashta, A. & Ratsimalahelo, Z. (2020). Bottlenecks to Financial Development, Financial inclusion, and Microfinance: A case study of Mauritania. *Journal of Risk and Financial management*, 13 (10), 239. <https://www.mdpi.com/1911-8074/13/10/239> (Consulté le 6 août 2023).

Chopin, A. (2009). Répondre au défi de l'habitat social dans les villes du sud. L'exemple du programme Twize en Mauritanie. Coll. Etudes et travaux, série en ligne n°23, Editions du Gret. <https://gret.org/publication/repondre-au-defi-de-lhabitat-social-dans-les-villes-du-sud/> (Consulté le 6 août 2023).

Creusot, A.C. (2008). Articuler microfinance et programme public d'habitat social : l'exemple de Beit el Mal en Mauritanie. <https://www.findevgateway.org/fr/etude-de-cas/2008/03/articuler-microfinance-et-programme-public-dhabitat-social-l'exemple-de-beit-el> (Consulté le 6 août 2023).

République Islamique de la Mauritanie. (2022). Bilan de mise en œuvre du programme TAAHOUDATY Aout 2019 – Juillet 2022. <https://www.primature.gov.mr/sites/default/files/2022-11/Ta%20FR%20FR%20FR%20VF.pdf> (Consulté le 6 août 2023).

République Islamique de la Mauritanie. (2008). Loi n° 2008 – 07 portant Code de l'Urbanisme.

République Islamique de la Mauritanie. (2021). Caisse des Dépôts et de Développement. Rapport annuel 2021. <http://www.cdd.gov.mr/sites/default/files/Rapport%20d%27activit%C3%A9s%2021%20FR%20VF.pdf>

UNICEF. (2022). Analyse Rapide de genre – Mauritanie. <https://www.unicef.org/wca/media/8346/file/Analyse%20rapide%20de%20genre%20%E2%80%93Mauritanie.pdf>

Disponibilité des données sur le financement du logement

Généralement, l'insuffisance et la rareté des données sur le logement font partie des grands maux du secteur dans les villes africaines. Cela rend difficile une description exhaustive, actualisée et objective du secteur. En Mauritanie, ce phénomène est plus aigu. La production des quelques données statistiques existantes sur le logement est principalement assurée par l'Agence Nationale de la Statistique, de l'Analyse Démographique et Economique (ANSADE), à travers des enquêtes, des recensements, des études et des annuaires.

Les données, provenant des structures de financements formels (banques) existent mais elles ne sont pas accessibles. La Banque Centrale de Mauritanie, à travers son rapport annuel, fournit des informations sur le financement bancaire en général mais très peu sur l'habitat.

Les données collectées par les services du ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire, sont rarement rendues publiques.

Pour répondre aux exigences des partenaires au développement et s'aligner avec les Etats membres de l'Union Monétaire Ouest Africaine (UMOA) la Mauritanie a mis en place un Bureau d'Information sur le Crédit. Cela annonce un début de conscience forte des autorités publiques de la problématique des données. D'ailleurs, la Mauritanie fait partie des huit pays africains qui ont bénéficié en 2022, d'un financement de 460 millions de dollars de la Banque mondiale afin d'améliorer et harmoniser les systèmes de données statistiques.

Exemple d'innovation : Projet pilote de 50 logements sociaux à Sélilbaby

Dans le cadre du programme « Taazour », un projet pilote de 50 logements sociaux en matériaux locaux a été réalisé à Sélilbaby, dans le sud du pays, dans la wilaya du Guidimakha.

Pour ce programme, chaque logement a été construit sur une parcelle d'une superficie de 300m² et est constituée de deux pièces, un salon, une cuisine et des toilettes.⁶⁷ Une nouvelle technique a été utilisée pour la première fois dans la construction de ces logements. Il s'agit de l'usage du banco comprimé, une technique mise en œuvre par l'Agence d'Exécution des Travaux réalisés grâce à des matériaux locaux affiliés au secteur.

L'Etat mauritanien, le principal développeur de ce projet, estime que l'utilisation de cette nouvelle technique est une grande réalisation dans le pays et constitue un prototype dans l'amélioration du modèle d'urbanisation notamment en milieu rural. La construction de ces unités d'habitation a duré trois ans et le modèle est appelé à être reproduit à l'échelle du territoire national.

1 ANSADE (2023). Annuaire des statistiques sociodémographiques 2023. <https://ansade.mr/fr/annuaire-des-statistiques-sociodemographiques-2023/> (Consulté le 2 Aout 2023).

2 Banque Africaine de Développement (2018). National climate change profile : Mauritania (Consulté le 2 août 2023). Pg. 4.

3 Banque Mondiale. (2022). Plateforme de données. <https://data.worldbank.org/indicator%20NY.GDPPC.APCD%20locations=MR> (Consulté le 2 août 2023).

4 UNDP (2023). 2023 gender social norms index. Breaking Down Gender Biases. Shifting social norms towards gender equality. <https://hdr.undp.org/system/files/documents/hdp-document/gsn202303pdf.pdf> (Consulté le 2 août 2023). Pg. 32.

5 Ibid.

6 UNCTAD (2023). World investment report 2023. https://unctad.org/system/files/official-document/wir2023_en.pdf (Consulté le 2 août 2023). Pg. 219

7 ANSADE (2021). Tendances de la pauvreté monétaire et des inégalités en Mauritanie. EPCV 2019-2020. <https://ansade.mr/fr/tendances-de-la-pauvrete-monetaire-et-des-inegalites-en-mauritanie/> (Consulté le 18 septembre 2023). Pg. 18.

8 Banque Mondiale (2023). Plateforme Pauvreté et Inégalités (PIP). <https://pip.worldbank.org/home> (Consulté le 2 août 2023)

9 Banque Mondiale (Avril 2023). Poverty and Equity Brief, Mauritania. https://databankfiles.worldbank.org/public/ddpext_download/poverty/987B9C90-CB9F-4D93-AE8C-750588BF00QA/current/Global_POVEQ_MRT.pdf (Consulté le 2 août 2023). Pg. 1.

10 UNDP (2022). Human Development Report 2021/2022. https://hdr.undp.org/system/files/report-document/hdr2021-22pdf_1.pdf (Consulté le 2 août 2023). Pg. 288.

11 Banque Mondiale. (2022). Plateforme de données. <https://data.worldbank.org/indicator%20FPCPI.TOTL.ZG%20locations=MR> (Consulté le 2 août 2023).

12 Banque Centrale de la Mauritanie. (2023). Rapport annuel 2022. <https://www.bcm.mr/rapport-annuel> (Consulté le 25 août 2023). Pg. 5.

13 Ministère de l'Europe et des Affaires étrangères. (2023). France diplomatie. Présentation de la Mauritanie. <https://www.diplomatie.gouv.fr/fr/dossiers-pays/mauritanie/presentation-de-la-mauritanie/> (Consulté le 2 août 2023).

14 Voir Note 11.

15 Voir Note 11.

16 Banque Africaine de Développement. (2018). National climate change profile : Mauritania. https://www.afdb.org/sites/default/files/documents/publications/afdb_mauritania_final_2018_english.pdf (Consulté le 2 août 2023). Pg. 6.

17 Rust, K. (2022). Promoting affordable housing in African cities. African Development Bank. https://www.afdb.org/sites/default/files/2023/01/18/promoting_affordable_housing_in_african_cities_-_sudap_paper_-_afdb_umdf_-_2022.pdf (Consulté le 2 août 2023). Pg. 9.

18 Banque Centrale de la Mauritanie. (2023). Rapport annuel 2022. https://www.bcm.mr/IMG/pdf/rapport_annuel_fr_v22.pdf (Consulté le 2 Aout). Pg. 58.

19 Banque Mondiale. (2021). The Global Index Database 2021. <https://www.worldbank.org/en/publication/globalindex/Data> (Consulté le 2 août 2023).

20 FinDev. (2023). Plateforme de données. Inclusion financière en Mauritanie. <https://www.findevgateway.org/fr/pays/inclusion-financiere-en-mauritanie> (Consulté le 3 Aout 2023).

21 International Monetary Fund. (2023). IMF Data Access to macroeconomic and financial data – Mauritania, Islamic Rep. Of. <https://data.imf.org/?sk=e5dcab7e-a5ca-4892-a6ea-598b5463a34c&sid=1460043522778> (Consulté le 3 août 2023).

22 Banque Centrale de Mauritanie. (2014). Instruction n°-2 /GR/2014 Réglementant le crédit aux particuliers. https://www.bcm.mr/IMG/pdf/instruction_002_gr_2014.pdf (Consulté le 3 août 2023).

23 Banque Centrale de Mauritanie. (2022). Bulletin Trimestriel des Statistiques Troisième trimestre 2022. https://www.bcm.mr/IMG/pdf/bulletin_statistique_trimestriel_3eme_trimestre_2022_5_.pdf (Consulté le 3 août 2023). Pg. 57.

24 Zeidnae, S. M. (2020). Monnaie numérique en Mauritanie. Mémoire, Institut Polytechnique de Paris. <https://www.fratel.org/documents/2020/07/Monnaie-num%C3%A9rique-en-Mauritanie.pdf> (Consulté le 3 Aout 2023). Pg. 27.

25 Banque Centrale de Mauritanie. (2021). Projet d'appui à la modernisation de l'infrastructure financière (PAMIF). https://www.bcm.mr/IMG/pdf/fami_ci_diagnostic_flux_financiers.pdf (Consulté le 3 Aout 2023).

26 Banque Centrale de Mauritanie. (2023). Rapport annuel 2022. https://www.bcm.mr/IMG/pdf/rapport_annuel_fr_v22.pdf (Consulté le 25 août 2023). Pg. 64.

27 Ibid. Pg. 65.

28 Agence Mauritanienne d'Information. (2022). Les journées nationales de la microfinance. <https://ami.mr/fr/index.php/2022/10/10/journees-nationales-de-la-microfinance/> (Consulté le 3 août 2023).

29 Fonds Monétaire International. (2020). Rapport du FMI n° 20274. Cinquième revue de l'accord au titre de la facilité élargie de crédit et demande d'augmentation de l'accès. <https://www.imf.org/fr/Publications/CR/Issues/2020/09/16/Islamic-Republic-of-Mauritania-Fifth-Review-Under-the-Extended-Credit-Facility-Arrangement-49745> (Consulté le 3 août 2023). Pg. 67.

30 Bah, E., Faye, I., Geh, Z. (2018). Housing Market Dynamics in Africa. Palgrave Macmillan, Londres. https://link.springer.com/chapter/10.1057/978-1-137-59792-2_1 (Consulté le 3 août 2023). Pg. 6.

31 UN Migration. (2022). Mauritanie. Fiche d'Informations sur le Pays 2022. https://files.returningfromgermany.de/files/CFS_2022_Mauritania_FR.pdf (Consulté le 12 septembre). Pg. 2.

32 ANSADE. (2021). Enquête Permanente sur les Conditions de Vie des ménages EPCV 2019-2020. <https://ansade.mr/fr/synthese-des-resultats-epcv-2019-2/> (Consulté le 6 août 2023). Pg. 8.

33 ANSADE. (2021). Conditions de vies des ménages : Principaux indicateurs sociaux EPCV 2019-2020. <https://ansade.mr/fr/conditions-de-vie-des-menages-principaux-indicateurs-sociaux/> (Consulté le 3 août 2023). Pg. 62.

34 Ibid. Pg. 61.

35 ANSADE. (2021). Tendances de la pauvreté monétaire et des inégalités en Mauritanie EPCV 2019-2020. <https://ansade.mr/fr/tendances-de-la-pauvrete-monetaire-et-des-inegalites-en-mauritanie/> (Consulté le 3 août 2023). Pg. 18.

36 Ibid. Pg. 7.

37 Ibid. Pg. 24.

38 Ibid. Pg. 14.

39 UN Migration. (2022). Mauritanie. Fiche d'information sur le Pays. https://files.returningfromgermany.de/files/CFS_2022_Mauritania_FR.pdf (Consulté le 12 septembre 2023). Pg. 3.

40 EXPAT-RIM. (2023). Agence immobilière. <https://www.expat-rim.com/ad/location-appartement-meuble-haut-de-gamme-2/> (Consulté le 12 septembre 2023).

41 Ibid.

42 UN Migration. (2022). Mauritanie. Fiche d'Informations sur le Pays 2022. https://files.returningfromgermany.de/files/CFS_2022_Mauritania_FR.pdf (Consulté le 12 septembre 2023).

43 Entretien réalisé avec Abdallah FALL, chef de chantier de l'entreprise de construction FALL BTP; le 5 août 2023 à Nouakchott.

44 Ibid.

45 ANSADE. (2021). Enquête Permanente sur les Conditions de Vie des ménages EPCV 2019-2020. <https://ansade.mr/fr/synthese-des-resultats-epcv-2019-2/> (Consulté le 6 août 2023). Pg. 62.

46 Ibid. Pg. 63.

47 ANSADE. (2021). Conditions de vie des ménages : principaux indicateurs. EPCV 2019-2020. <https://ansade.mr/fr/conditions-de-vie-des-menages-principaux-indicateurs-sociaux/> (Consulté le 6 Aout 2023). Pg. 65.

48 Ibid. Pg. 66.

49 Banque Mondiale. (2020). Economy profile Mauritania. Doing Business 2020. https://archive.doingbusiness.org/fr/data/exploreconomies/mauritanie#DB_dwcp (Consulté le 6 août 2023).

50 Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire (2023). Le Secrétaire général lance un atelier pour approuver le guichet unifié pour les permis de construire. <https://www.habitat.gov.mr/arinode/1726> (Consulté le 6 août 2023).

51 Gagnol, L., Magrin, G., Guibert, R.C. (2019). « Chami, ville nouvelle et ville de l'or: Une trajectoire urbaine insolite en Mauritanie ». L'Espace politique. <https://journals.openedition.org/espacepolitique/6562> (Consulté le 6 août 2023). Pg. 7.

52 Africa infomarket. (2004). Note matériel de construction.

- http://www.unpm.mr/images/NOTE_MATERIEL_DE_CONSTRUCTION.pdf (Consulté le 6 août 2023), Pg. 20.
- ⁵³ Ibid. Pg. 15.
- ⁵⁴ Ibid. Pg. 17.
- ⁵⁵ Choplin, A. (2014). Nouakchott : ériger des tours et éradiquer les bidonvilles, ou comment faire rentrer dans la compétition les périphéries du monde. In : Métropoles en débat : (dé) construction de la ville compétitive. Nanterre : Presses universitaires. <https://books.openedition.org/pupo/17487?lang=fr> (Consulté le 25 août 2023), Pg. 260.
- ⁵⁶ Banque Centrale de la Mauritanie. (2023). Rapport annuel 2022. https://www.bcm.mr/IMG/pdf/rapport_annuel_fr_vf22.pdf (Consulté le 25 août 2023), Pg. 30.
- ⁵⁷ UN Migration. (2022). Mauritanie. Fiche d'informations sur le Pays 2022. https://files.returningfromgermany.de/files/CFS_2022_Mauritania_FR.pdf (Consulté le 12 septembre 2023), Pg. 3.
- ⁵⁸ ANSADE. (2021). Tendances de la Pauvreté monétaire et des inégalités en Mauritanie. EPCV 2019-2020. <https://ansade.mr/fr/tendances-de-la-pauvrete-monetaire-et-des-inegalites-en-mauritanie/> (Consulté le 14 août 2023), Pg. 14.
- ⁵⁹ NUMBEO. (2023). Plateforme de connaissances sur le prix de l'immobilier. <https://fr.numbeo.com/prix-de-%27immobilier/pays/Mauritanie> (Consulté le 14 août 2023).
- ⁶⁰ Expatistan. (2023). Prix de l'immobilier à Nouakchott. <https://www.expatistan.com/cost-of-living/companson/dakar/nouakchott/> (Consulté le 13 septembre 2023).
- ⁶¹ Land Portal Foundation. (2021). Plateforme de données. <https://landportal.org/book/narratives/2021/mauritania> (Consulté le 3 août 2023).
- ⁶² Banque Mondiale. (2020). Mémoire économique pays pour la Mauritanie : accélérer la croissance par la diversification et les villes productives. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/267671590432785807/pdf/Mauritania-Country-Economic-Memorandum-Accelerating-Growth-Through-Diversification-and-Productive-Cities.pdf> (Consulté le 3 août 2023), Pg. 36.
- ⁶³ Banque Mondiale. (2022). Women, Business, and the Law 2022. <https://wbl.worldbank.org/en/past-reports> (Consulté le 3 août 2023).
- ⁶⁴ Baro, M., Diagana, I., Isselmou, A. B. (2014). Contribution à l'amélioration de la politique foncière en Mauritanie à travers l'usage du Cadre d'Analyse de la Gouvernance Foncière (CAGF), Banque Mondiale. <https://thedocs.worldbank.org/en/doc/a91b90185037e5f11e9f99a989ac11dd-0050062013/related/Mauritania-FINAL-Report-Oct2014.pdf> (Consulté le 14 août 2023).
- ⁶⁵ L'observateur. (2023). Mauritanie. Une loi pour la promotion immobilière. <https://lobservateur.info/article/105262/afrique/mauritanie/mauritanie-une-loi-pour-la-promotion-immobiliere> (Consulté le 1 août 2023).
- ⁶⁶ OIT. (2017). Le secteur du bâtiment Mauritanien, enjeux, orientations et potentiel de réforme. https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/-/africa/-/ro-abi-djan/-/ilo-algiers/documents/genericdocument/wcms_558531.pdf (Consulté le 11 septembre 2023), Pg. 73.
- ⁶⁷ CRIDEM. (2022). Sélibaby : fin de la construction de 50 logements réalisés grâce à des matériaux locaux. https://cridem.org/C_Info.php?article=754711 (Consulté le 27 août 2023).