

# MALI

---

## Aperçu

La République du Mali est l'un des plus grands pays d'Afrique de l'Ouest. Le pays a eu une population totale estimée à près de 16 millions en 2011, croissant à un taux annuel de 3%. Cette population devrait doubler d'ici à 2030, tandis que la population urbaine devrait tripler par rapport au niveau actuel de 38,6% de la population totale. Le Mali couvre une superficie totale de 1.248.574 kilomètres carrés.

Le Mali reste l'un des pays les plus pauvres du monde. L'Indice de Développement Humain (IDH) tendance, même si croissant sur les dernières années, est inférieur à celui de l'Afrique subsaharienne (0,359 pour le Mali et 0,463 pour l'Afrique sub-saharienne.) Le Mali était classé 175e sur 183 pays en 2011 pour l'IDH. L'espérance de vie à la naissance, cependant, est estimée à 65 ans - l'un des plus élevés d'Afrique. Le PIB (en parité de pouvoir d'achat) était de US \$1.500 par habitant en 2009, de nouveau parmi les plus bas au monde. En 2010, 43,6% des Maliens vivaient en dessous du seuil national de pauvreté.

La production agricole du Mali a fortement diminué en 2011 en raison de l'irrégularité des pluies, couplée à la crise économique en Europe. Le taux de croissance économique moyenne a été élevée à 4,5% en 2009 et 5,8 pour cent en 2010, tirée par trois grands secteurs: le commerce, les transports et les télécommunications. L'inflation a été maintenue en dessous de 5% au cours des 15 dernières années. Cependant, l'agitation récente résultant de coup d'Etat du 22 Mars 2012 portera un coup sérieux à la croissance, qui avait déjà ralenti à 2,7% en 2011. La situation politique est depuis caractérisée par une forte augmentation des rébellions dans le nord du Mali, où les groupes islamistes ont créé l'Etat de l'Azawat couvrant plus de 60% du territoire de la République du Mali.

Malgré un accord de transition difficile entre le gouvernement du Premier ministre Modibo Diarra et les dirigeants militaires du coup d'Etat du 22 Mars 2012, une feuille de route est en cours de mise en œuvre pour la période de transition. Cette feuille de route inclut des objectifs clairs assignés au Ministère de l'Equipement et des Transports et au Ministère du Logement, des Affaires Foncières et de l'Urbanisme sur la période 2012-2013.

## Accès aux services financiers

Le secteur financier au Mali se compose de 13 banques, y compris une banque agricole et une banque de l'habitat - la Banque de l'Habitat du Mali (BHM), deux institutions financières, deux caisses de retraite, y compris un fonds de sécurité sociale pour les salariés du secteur privé (l'Institut national de la protection sociale, INPS) et un fonds de pension pour les employés du secteur public (Caisse de retraite du Mali, CRM), et six compagnies d'assurance. Le secteur bancaire est dominé par les banques commerciales. Les deux autres institutions financières sont la Direction générale de Alios Finance Mali (un groupe financier privé basé en Côte d'Ivoire) et le Fonds de Garantie Hypothécaire du Mali (FGHM). Ce dernier est, avec la BHM, parmi les institutions les plus importantes octroyant des prêts hypothécaires au Mali. En 2009, le FGHM a offert 2.228 garanties hypothécaires pour un total de plus de 4 milliards de francs CFA (US \$ 2 millions), tandis que la BHM a émis 57,5% des 2.497 prêts hypothécaires assurés par le secteur financier la même année.

Malgré le nombre relativement important d'institutions financières au Mali, l'accès aux services financiers a été estimée à seulement 10% de la population malienne en 2011, selon "Perspectives économiques en Afrique." En 2010, il y avait seulement 67 succursales de banques pour l'ensemble de la population, dont la plupart sont concentrés dans les zones urbaines et le district de Bamako en particulier.

En général, les taux de d'intérêt sur les prêts au Mali ont considérablement diminué au cours des dernières années, et se situent autour aujourd'hui autour de 8-9% en moyenne. Dans le même temps les

taux d'intérêt sur les dépôts ont été à peu près constante aux alentours de 3,5%. Les taux d'intérêt appliqués par BHM tournent autour de 4 à 11% sur les prêts hypothécaires sur 15 ans (en fonction du revenu et de l'éligibilité du demandeur aux taux d'intérêt bonifiés.) Pour être admissible au taux d'intérêt bonifiés, une personne doit être membre d'une coopérative d'habitat et avoir un revenu mensuel inférieur à 100.000 francs CFA (soit US \$ 200). La durée des prêts hypothécaires peut également être étendue à 20 ans pour les membres des coopératives d'habitat. Certaines autres banques commerciales fournissent des produits de financement du logement tels que les prêts d'équipement pour l'amélioration du logement et des prêts au logement ou les hypothèques). Bank of Africa Mali offre des hypothèques jusqu'à 15 ans avec des taux d'intérêt autour de 6-7% l'an.

Le secteur de la microfinance a explosé au Mali depuis la fin des années 1990. Selon les statistiques de la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO), en 2009, un total de 125 institutions de microfinance ont été répertoriés dans le pays, soit une augmentation de 29% par rapport à 2006. Avec un encours total de crédits de plus de 52 milliards de francs CFA (soit environ US \$ 26 millions), le taux de pénétration des services de microfinance a été estimée à 50%. La même année, le nombre total de clients était d'environ 1,6 millions de personnes, en hausse par rapport à l'année précédente.

Un réseau de microfinance, Nyèsigiso, offre de la microfinance du logement au Mali. Nyèsigiso offre différents types de produits de microfinance du logement aux individus pour: (i) l'achèvement d'un logement existant, son amélioration ou son agrandissement, (ii) l'acquisition de terrains ou la construction de la fondation d'un logement, (iii) la construction globale d'un logement. Le montant total de prêt disponible pour les deux premiers produits est de six millions de francs CFA (US \$ 12.000), payable sur une période de 60 mois, tandis que pour le troisième produit, le prêt disponible est de 10 millions de francs CFA (US \$ 20 000) sur une période plus longue de 120 mois. A côté de ces produits, Nyesigiso en partenariat avec le FGHM propose également (i) des crédits hypothécaires pour l'acquisition de logements sur des sites viabilisés; le montant maximum de ces prêts hypothécaires est de 20 millions de francs CFA sur 5, 10 ou 15 ans; (ii) et des crédits de construction pour un maximum de trois millions de francs CFA (US \$ 6 000) payables sur une période maximale de 36 mois, pour le financement de la construction de nouveaux logements. En 2009, Nyèsigiso a émis 132 ou 5% des crédits hypothécaires au Mali.

Le FGHM a été créé en 2001 afin de couvrir les pertes subies par les institutions financières dans le cas de défaut de paiement par les créanciers de crédits hypothécaires, mais aussi pour maintenir la propriété des ménages. Il s'agit d'un produit unique de financement du logement dans la région de l'Union économique et monétaire ouest africaine (UEMOA) car elle permet à l'institution de répondre à la double exigence de couvrir les risques de défaut de paiement et d'améliorer la qualité du portefeuille. Le FGHM offre aux Maliens éligibles des termes de crédits hypothécaires de 25 ans pour soit acquérir un logement, soit acheter des terrains pour la construction, ou soit encore acquérir des bâtiments commerciaux.

Le paysage du financement du logement au Mali a également été renforcée en 2010 par la création et mise en service complète de la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire, (CRRH) dont la BHM, le FGHM et un certain nombre de banques commerciales maliennes sont actionnaires.

## **Accessibilité**

Les prix des parcelles viabilisées au Mali se situent dans la gamme de 500.000 francs CFA (US \$ 1.000) à deux millions de francs CFA (US \$ 4.000) et sont surtout fonction de l'emplacement. Les prix à Bamako, la capitale, sont naturellement plus élevés. Cependant, dans la fourniture de parcelles viabilisées, l'accent est mis sur des parcelles coûtant entre 1,5 millions de francs CFA et deux millions de francs CFA (US \$ 3.000 et US \$ 4.000). Les feuilles de tôle galvanisées standards coûtent entre 3.000 francs CFA (US \$ 6) pour les feuilles de 4 kg et 6.000 francs CFA (US \$ 12) pour les feuilles de 7kg.

La taille minimale acceptable pour un logement (un logement d'une chambre à coucher) au Mali est d'environ 32m<sup>2</sup> et coûte entre FCFA 110.000 (U 220 \$) pour une toiture en tôle et 125.000 francs CFA (US \$ 250) pour une toiture en dalle par mètre carré pour leur construction. Cela signifie que le prix minimum d'un logement standard est entre 3,52 millions de francs CFA (US \$ 7.400) et quatre millions de francs CFA (US \$ 8.000), non compris le prix du terrain.

Les variations de l'indice des prix pour l'entretien et la réparation des logements ont affiché une légère baisse de 1,3 pour cent en Décembre 2011 par rapport au même mois en 2010. Il s'agit d'un signal d'une baisse des prix des matériaux de construction par rapport à l'année 2010. Plus précisément, le prix de la tonne de ciment était de 112.000 francs CFA (soit environ US \$ 206) ou 5.600 francs CFA (US \$ 11,2) pour un sac de 50 kg de ciment standard en 2010.

Dans le même temps, les revenus au Mali sont très faibles. Le salaire mensuel moyen est d'environ 25.580 francs CFA (US \$ 51) ou un salaire annuel de 307.000 francs CFA (US \$ 614). Le salaire mensuel moyen représente 137 fois le prix de l'unité de logement la moins chère. C'est ce qui justifie pourquoi le gouvernement malien met tant l'accent sur les logements économiques et les programmes de subventions pour soutenir ses citoyens dans leurs efforts pour acquérir un logement.

### **Offre de logements**

L'offre de logements au Mali est essentiellement une entreprise du gouvernement et des ménages. Entre 1996, après l'adoption de la Stratégie nationale sur l'habitation, et 2010, un total de 7.273 unités de logement ont été construites par le gouvernement, soit seul, soit en dans le cadre de projets de partenariat public-privé. Au cours de la même période, le secteur privé (promoteurs immobiliers) a fourni environ 1.500 unités d'habitation. Un certain nombre de promoteurs immobiliers fournissent des terrains viabilisés, tels que l'Agence de Cession Immobilière (ACI) et Immobilière-SA. Sur la période 1996-2010, l'ACI a fourni environ 7.200 parcelles à un prix compris entre 500.000 francs CFA (1 000 dollars) et deux millions de francs CFA (US \$ 4.000) en fonction de l'emplacement.

En ligne avec sa stratégie nationale du logement, le gouvernement malien a mis en place un généreux programme de subventions pour soutenir l'acquisition de logements économiques par les ménages éligibles - les ménages demandeurs de logement de deux chambres gagnant entre 57.000 franc CFA (US \$ 114) et 150.000 francs CFA (US \$ 300) par mois, et ceux demandeurs de logements de trois chambres et gagnant entre 150.001 francs CFA (US \$ 300) et 250.000 francs CFA (US \$ 500) par mois. Il s'agit notamment d'une subvention directe allant jusqu'à 45%, y compris le coût du terrain, du coût d'une unité de logement.

L'Auto-construction demeure importante. Il en existe deux approches au Mali: l'auto-construction simple et l'auto-construction assistée. Alors qu'une étude financée en 2011 par Shelter Afrique sur le secteur de l'immobilier au Mali estime que près de 75% de l'offre de logements en République du Mali était constituée d'unités auto-construits, il n'y a pas de données fiables pour confirmer le nombre d'unités de logement qui sont auto-construites chaque année. L'auto-construction assistée offre aux individus la possibilité de se constituer en coopérative d'habitat, au sein de laquelle un certain nombre de demandeurs de logements se réunissent sous la direction d'un conseil d'administration (la plupart du temps ce sont les travailleurs d'un même entreprise par exemple qui n'ont pas accès à du financement du logement individuel). Le conseil d'administration joue alors le rôle d'opérateur immobilier, ce qui facilite l'accès au crédit (principalement les prêts hypothécaires) auprès de la Banque de l'habitat du Mali et d'autres institutions financières pour financer les projets de d'acquisition de logement des membres individuels, après la collecte des épargnes de ces derniers pendant une certaine période de temps. Parfois, les coopératives d'habitation peuvent également plaider en faveur de leurs membres pour que ces derniers puisse accéder à des programmes gouvernementaux de logements économiques.

Les trois dernières années ont été marquées par l'entrée dans le marché du logement d'importants investisseurs étrangers. Par exemple, Foras International Investment Company, un groupe d'investisseurs basé en Arabie Saoudite, a lancé un programme de 20.000 logement en 2009 (extensible à 60.000), avec un investissement initial de 500 millions de dollars. Une première phase de 3.500 unités a été lancée en 2009 avec l'objectif de fournir toutes les unités en 2010. Cet objectif n'a pas été atteint et il n'est pas clair combien d'unités ont été réalisées à ce jour. Un autre promoteur immobilier basé aux États-Unis, et intéressé à investir dans le secteur du logement au Mali est Great Nations Inc. avec laquelle le gouvernement a négocié un partenariat pour le financement d'un autre projet de 20.000 unités de logement. La Banque islamique de développement a également montré un intérêt pour le financement de programmes de logement au Mali.

Pour la période 2012-2013 transition, le gouvernement a fixé des objectifs clairs pour le secteur du logement. Plus précisément, l'élaboration de la politique foncière nationale; la mise en œuvre par le gouvernement d'un programme de construction de 1.922 unités de logement (dont 1.552 à Bamako seule); la mise en œuvre d'un projet de 2.700 unités de logements accessibles (1.000 à Bamako et à 1.700 unités dans d'autres régions du pays) à travers un partenariat public-privé avec la Banque islamique de développement et des opérateurs privés.

Au total, la demande de logements dans l'agglomération de Bamako est d'environ 240.000 unités, soit plus de la moitié de la demande nationale totale, d'ici à 2015. D'autres chiffres démontrant les possibilités du marché du logement maliens sont: pour 5.108 logements construits entre 2003 et 2008, le gouvernement a reçu 45.352 demandes, représentant près de 10 fois l'offre.

### **Les marchés immobiliers**

Pour sécuriser le marché de l'immobilier, le gouvernement malien est progressivement en train de mettre en place un cadastre national, en se concentrant d'abord sur les zones urbaines et les capitales régionales. Bien qu'il y ait une équipe de cadastre dans chaque région, ce n'est qu'à Bamako que des mesures sérieuses ont été prises en vue de la création d'un véritable cadastre. Une équipe conjointement soutenue par la Banque mondiale et la Coopération Allemande (GIZ) a été mise en place au Mali depuis 2005 pour créer le cadastre du district de Bamako et de ses communes environnantes; cependant pour le moment, il n'y a pas encore de résultats concrets.

Malgré l'absence d'un système solide d'enregistrement des biens immobiliers, les marchés immobiliers continuent à fonctionner au Mali, avec la BHM et quelques promoteurs immobiliers privés comme acteurs principaux. En 2012, un total de 164 unités de logement ont été annoncées pour la vente sur le site web de la BHM. Les prix varient entre 28,4 millions de francs CFA et 49,6 millions de francs CFA pour un logement de quatre chambres à coucher. Les logements de trois chambres à coucher sont vendus à 23,9 millions de francs CFA, tandis que les duplex sont vendus à 57,1 millions de francs CFA. Pour chaque type de logement, un acompte de 30% de la valeur du logement est demandé par la BHM tandis que le reste pourrait être converti en un prêt hypothécaire.

Les promoteurs immobiliers tels que Mali Univers, Wahode, et la Société d'Équipement du Mali (SEMA) sont également actives dans la fourniture et la vente de logements en partenariat avec la BHM; les parcelles viabilisées sont essentiellement fournies par l'Agence de Cession Immobilière (ACI) et Immobilière-SA.

Il n'en demeure pas moins que des difficultés entravent le fonctionnement efficace des marchés immobiliers au Mali. Selon le rapport "Doing Business 2012", la délivrance d'un permis de construction requiert 11 procédures, prend 179 jours et coûte 439,3% du revenu par habitant. Ceci place le Mali au 95e rang sur 183 pays, quatre places de moins que son rang de 2011. Sur l'indicateur de l'immatriculation des propriétés, le Mali est classé 91ème sur 183 pays en 2012 comme en 2011. Malgré les efforts déployés pour créer le cadastre du district de Bamako, il n'y a pas eu d'effort politique suffisant au Mali pour améliorer cet indicateur. En effet, il faut encore cinq procédures et 29 jours en moyenne

pour enregistrer une propriété. Cependant, par rapport à 2010, le coût de l'immatriculation d'une propriété a été divisé par deux à 12,1% de la valeur de la propriété en 2012 par rapport à 2010.

### **Politique et réglementation**

Le Mali a adopté sa stratégie nationale du logement en 1995, qui continue d'être le principal cadre de toutes les interventions de logement sont poursuivis. L'objectif assigné à la stratégie est d'«améliorer les conditions de vie dans tout le pays en favorisant l'accès à un logement décent pour les populations à revenus faibles et intermédiaires". Conformément à cet objectif, le gouvernement a créé un certain nombre d'institutions pour faciliter l'accès au logement. L'Office Malien de l'Habitat (OMH) a été créé en 1996 avec pour mission de favoriser l'accès à un logement décent pour les Maliens. L'OMH est le principal facilitateur des relations entre les différents acteurs du secteur de l'habitat, et est également actif dans la fourniture de terrains (parcelles) viabilisés pour le logement, la promotion de l'utilisation de matériaux de construction locaux, tout en participant à des opérations financières, y compris une participation dans la BHM et le FGHM, et le subventionnement des taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires pour les candidats éligibles, pour la plupart des membres de coopératives d'habitat.

Les membres de coopératives d'habitation bénéficient d'un taux d'intérêt bonifié allant de 7 à 11% selon le niveau de revenu mensuel. Par ailleurs, les membres individuels de coopératives d'habitat ayant un revenu mensuel inférieur respectivement 75.000 francs CFA (150 \$ US) et 100.000 CFA francs (US \$ 200) bénéficient d'une subvention supplémentaire de respectivement trois points et deux points sur leurs taux d'intérêt hypothécaires. Ces subventions supplémentaires offerts sur les prêts hypothécaires couvrir les cinq premières années de l'hypothèque pendant lesquels les intérêts à payer sont plus élevés.

La BHM a été créé en accord avec la stratégie comme une institution spécialisée dédiée à l'offre de services de financement du logement. Le gouvernement a également pris un certain nombre d'autres mesures pour faciliter l'offre de logements. Ces mesures font du cadre réglementaire du secteur du logement au Mali l'un des plus complets dans l'espace UEMOA, y compris, entre autres, une loi sur la copropriété, une loi régissant la promotion immobilière et une loi sur le financement du logement. L'effet de ces mesures a augmenté le nombre de promoteurs immobiliers locaux opérant dans le marché du logement au cours des dernières années. L'augmentation du nombre de coopératives d'habitat est aussi l'un des résultats de ces mesures.

### **Opportunités**

Le gouvernement du Mali a estimé la demande de logements de 440 000 unités d'ici 2015. La demande de logement se dégage de plusieurs couches de la population du Mali: les employés des secteurs public et semi-public, du secteur privé, les employés des ONG et des organisations internationales et des coopératives d'habitat. La diaspora malienne représente plus de la moitié de cette demande selon le Ministère du logement, des affaires foncières et de l'urbanisme, qui a également estimé que l'écrasante majorité - 95% - de la population de Bamako ont exprimé leur intérêt pour l'acquisition d'un logement. Le logement économique est un segment constant de cette demande, avec plus de 93% des coopératives d'habitat intéressés autant par les logements abordables que par les parcelles d'habitation viabilisées. Respectivement 71% et 66% des employés du secteur public et des organisations internationales ont également exprimé leur intérêt pour l'acquisition d'un logement. Ce sont là de bons indicateurs du potentiel inexploité du secteur du logement au Mali. Plusieurs investisseurs, notamment la Banque islamique de développement, le Gouvernement du Canada et de nombreux opérateurs privés ont manifesté leur intérêt pour le secteur, avec un accord avec l'investisseur saoudien Foras International Investment Company pour la construction de 20.000 unités en 2012.

### **Sources**

AfDB, OECD, UNDP and UNECA (2012). African Economic Outlook 2012. Country Note Mali

Agence Française de Développement (AFD (2011). Comment bénéficier du dividende démographique? La démographie au centre des trajectoires de développement dans les pays de l'UEMOA. Analyse Pays Mali. AFD: Paris, Janvier 2011.

BCEAO (2010). Statistics Yearbook 2010. BCEAO: Dakar, June 2011.

BCEAO (2010). Statistiques des SFD a fin Décembre 2009. BCEAO: Dakar, 2010.

BCEAO (2012). Bulletin of financial and monetary statistics. BCEAO: Dakar, May 2012.

Gouvernement du Mali (1995). Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat. Stratégie Nationale du Logement. Bamako: 1995.

Gouvernement du Mali (2009). Ministère du Logement, des Affaires Foncières et de l'Urbanisme. Note sur le marché du logement au Mali. Bamako, Aout 2009.

Government of Mali (2012). Office of the Prime Minister. Roadmap for the Transition 2012-2013. Bamako: July 2012

Shelter Afrique (2011). Etude sur le Secteur de l'Immobilier au Mali: Nairobi, 2011

World Bank (2011). Doing Business 2012: Mali Country Profile.

World Bank (2011). World Development Indicators 2011.

#### Websites

[www.africaneconomicoutlook.org](http://www.africaneconomicoutlook.org)

[www.bceao.int](http://www.bceao.int)

<http://www.bhm-sa.com/>

[www.conferenceouagapf.org](http://www.conferenceouagapf.org)

<http://www.mlafu.gov.ml/>

<http://www.nyesigiso-mali.org/>

[www.shelterafrique.org](http://www.shelterafrique.org)

<http://www.omhmali.org/>

#### Chiffres clés

Taux de change: 1 US\$^	471,87
Principaux centres urbains^	Bamako, Gao, Tombouctou
Population^	15.839.538
Taux de croissance démographique (annuel)^	3,0
Population urbaine (% du total) 2010	36,6
PIB par tête (2011)^	613
Taux de croissance du PIB (réel, 2011)^	2.7
IDH (classement global 2011, Source: UNDP)	175
Taux de chômage+ (2011)	9.6
Population vivant avec moins de US\$2 par jours (% du total,	78.7

2010)°	
Population en dessous du seuil de pauvreté national (2010)^	47.4
Filiales de banque pour 100,000°	NA
Accès aux services financiers (% du total, 2011)+	10
Indice FinScope d'exclusion financière	NA
Taux d'intérêt sur les prêts (% , 2012)°	8-9
Taux d'intérêt sur les dépôts° (2010)	3.5
Prêt en % du PIB° (2010)	NA
Crédits hypothécaires en % du PIB	NA
Prix du sac de 50kg de ciment (US\$)°	11.2
Prix de la feuille de tôle galvanisée standard (2011)	\$6 - \$12
Prix de la maison la moins chère a construite par un operateur immobilier	\$7.400 - \$8.000
Taille de la plus petite maison acceptable (m <sup>2</sup> )	32
Taille minimum acceptable pour une parcelle (m <sup>2</sup> )	200

+ African Economic Outlook

^ World Bank Development Indicators

° National sources