

# Malawi

Auteurs: Frank Kamanga and Chisomo Faith Kuyenda



## Vue d'ensemble

Le Malawi est un petit pays enclavé d'Afrique australe. Sa population était estimée à 17,6 millions d'habitants en 2018, soit une augmentation de 35 % par rapport aux 13,1 millions d'habitants en 2008.<sup>1</sup> Le pays est essentiellement rural, 84 % de la population vivant dans les zones rurales et 16 % dans les zones urbaines. La population urbaine du Malawi est passée d'environ deux millions d'habitants en 2008 à 2,8 millions en 2018,<sup>2</sup> soit une augmentation de 40 % en 10 ans. Ce taux croissant d'urbanisation a le potentiel de stimuler la croissance de la demande de logements et des infrastructures connexes.

La croissance du produit intérieur brut (PIB) réel a été de 4 % en 2018, contre 5,2 % en 2017.<sup>3</sup> Malgré cela, les perspectives économiques sont positives, puisque la croissance du PIB réel devrait rebondir à 4,5 % en 2019,<sup>4</sup> principalement en raison des conditions climatiques favorables que le pays a connues en 2019. Ce climat favorisera l'augmentation de la production agricole, le principal soutien de l'économie malawienne et les exportations. Après avoir eu deux chiffres pendant six années consécutives, l'inflation était de 9 % en juin 2019. Le ralentissement progressif de l'inflation est attribué au resserrement de la politique monétaire, aux conditions météorologiques favorables et à la stabilité du taux de change.<sup>5</sup> Selon les dernières notations annuelles de la Banque mondiale, la facilité de faire des affaires au Malawi s'est légèrement détériorée, tombant de 110 en 2017 à 111 en 2018.<sup>6</sup>

Le secteur de la construction du Malawi, qui représente environ 3 % du PIB global, a augmenté de 4,5 % en 2018, dépassant la croissance de 4,4 % en 2017.<sup>7</sup> Cette croissance a été en partie attribuée à la reprise de certains travaux de construction gouvernementaux, tels que la construction d'une route à chaussées séparées à Lilongwe et à Blantyre.<sup>8</sup> À l'échelle nationale, le parc total de logements est de 4,8 millions,<sup>9</sup> chaque ménage comptant en moyenne 4,4 membres.<sup>10</sup>

## Accès au financement

Les actifs du secteur bancaire représentent environ 52,1 % de l'actif total du secteur financier. Le total des actifs du secteur bancaire, sur une base trimestrielle, a augmenté de 4,4 pour cent à 1 744,1 milliards MWK (2,3 milliards USD) en juin 2019.<sup>11</sup> Le secteur est principalement concentré autour de deux grandes banques, la National Bank of Malawi et la Standard Bank Malawi, qui représentaient respectivement 47 % et 49,3 % du total des actifs et des dépôts du secteur bancaire à la fin juin 2019.<sup>12</sup>

Le rapport semestriel sur la stabilité financière de la Reserve Bank of Malawi (RBM) pour juin 2019 souligne que le ratio des prêts non productifs par rapport aux prêts et crédits-baux bruts du secteur bancaire s'est considérablement amélioré

## CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Lilongwe, Blantyre Mzuzu and Zomba
Taux de change: 1 US \$ = [a] 1er juillet 2019 1 PPP = [b]	760.26 Malawian Kwacha (MWK) 217.91 Malawian Kwacha (MWK)
Inflation 2018 [c]   Inflation 2019 [c]	9.2   8.7
Population [b]	18 143 315
Taux de croissance de la population [b]   Taux d'urbanisation [b]	2.6%   4.0%
Pourcentage de la population totale se situant en dessous du seuil de pauvreté national (2017) [d]	70.7%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [d]	6.0%
Proportion de la population adulte qui a formellement emprunté (2017) [b]	8.5%
PIB (\$ US courants) (2018) [b]	US\$7 064 million
Taux de croissance du PIB annuel [b]	3.5%
PIB par habitant (\$ US courants) (2018) [b]	US\$389
Coefficient de Gini (2017) [b]	44.70
Classement mondial de l'IDH (2017) [d]	171
Note de l'indice de DH du pays (2017) [d]	0.477
Taux d'intérêt prêteur (2018) [b]	32.3%
Rendement des obligations du gouvernement à 2 ans	n/a
Nombre d'hypothèques en cours	n/a
Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD) [f]	US\$59.58 million
Nombre de créanciers hypothécaires [g]	4
Taux hypothécaire en vigueur [g]	20%
Durée moyenne de l'hypothèque en années   Le premier versement	20   15%
Ratio des hypothèques sur le PIB	0.84%
Quelle est la forme du registre des titres fonciers? [e]	Paper
Nombre total de propriétés résidentielles avec un titre de propriété [h]	241
Nombre de maisons achevées [i]	1 800
Nombre de promoteurs/contractants privés formels [j]	408
Nombre d'agents immobiliers formels [k]	37
Coût standard d'un sac de ciment de 50 kg [l]	6 000 MWK (US\$7.89)
Prix de la maison la moins chère nouvellement construite par un développeur officiel ou un entrepreneur dans une zone urbaine (unités en monnaie locale) [m]	16 000 000 MWK
Taille de la maison la moins chère nouvellement construite par un promoteur ou un entrepreneur officiel dans une région urbaine	n/a
Prix moyen de location de cette unité dans une région urbaine (unités en devise locale) [n]	150 000 MWK
Nombre d'encours de microcrédit	n/a
Nombre de fournisseurs de microfinance [f]	48
Nombre d'encours de prêts à la construction de logements	n/a
Nombre de fournisseurs de financement de la construction [n]	57
Classement « Facilité de faire des affaires » de la Banque mondiale [e]	111
Nombre de procédures pour enregistrer une propriété [e]	6
Délai (en jours) entre l'application à l'achèvement des unités résidentielles dans la principale ville urbaine [o]	425

NB: Ces chiffres sont valables pour l'année 2019 à moins d'avoir été indiqué autrement.

[a] Coimill	[j] National Construction Industry Council of Malawi
[b] World Bank World Development Indicators	[k] Surveyors Institute of Malawi
[c] IMF World Economic Outlook Database	[l] Lafarge
[d] UNDP: Human Development Reports	[m] Sustainable Urban Land and Shelter Development Consultants Limited
[e] World Bank Doing Business 2018	[n] Microfinance Network of Malawi
[f] Reserve Bank of Malawi	[o] The Centre for Community Organisation and Development
[g] National Bank of Malawi	
[h] Ministry of Lands, Housing and Urban Development	
[i] Malawi Housing Corporation	

et se situe dans la limite acceptable de 5 % pour la première fois depuis décembre 2012. Le rapport indique que le ratio PNP de l'industrie était de 4,8 %. Toutefois, la réduction des prêts non productifs est surtout attribuable aux radiations plutôt qu'à l'amélioration des taux de recouvrement des prêts. En termes de contribution sectorielle des PNP, les PNP du secteur immobilier s'élevaient à un pour cent à fin juin 2019.

La RBM a également rapporté que, sur une base trimestrielle, l'offre de crédit du secteur bancaire s'est contractée de 3,2 pour cent à 442,3 milliards MWK (581,8 millions USD) en raison d'un déclin saisonnier des activités économiques et de l'incertitude politique due à la préparation des élections de mai 2019.<sup>13</sup> En

revanche, les prêts hypothécaires et les prêts libellés en devises ont enregistré des hausses respectives de 10,2 % à 45,3 milliards MWK (59,6 millions USD) et de 1,8 % à 133,9 milliards MWK (176,1 millions USD).<sup>14</sup> Les emprunts du secteur immobilier sont restés relativement faibles, à 1,4 % du total des crédits au secteur privé en juillet 2019, contre 1,7 % en décembre 2018.<sup>15</sup> Les institutions financières offrent une variété d'options de crédit telles que les prêts reposant sur un actif d'une durée de cinq ans, les prêts à la consommation d'une durée de trois ans et les prêts pour l'amélioration du logement.

La RBM a révisé à la baisse le taux directeur de 14,5 % en mai 2019 à 13,5 %.<sup>16</sup> Les banques ont réagi en ajustant à la baisse leurs taux débiteurs à 13,9 % en moyenne à la fin de juin 2019, contre 24,78 % en janvier 2019. Quatre des neuf banques commerciales offrent des prêts hypothécaires. Le taux d'intérêt hypothécaire moyen est d'environ 20 % et l'intérêt sur le financement du logement non hypothécaire est de 24,9 %.<sup>17</sup> Bien que ces taux soient plus élevés en termes nominaux, ils sont raisonnables compte tenu des taux d'inflation historiques à deux chiffres des dernières années. Les perspectives sont positives, car le coût de l'emprunt devrait continuer à diminuer en fonction de la baisse de l'inflation.

Le taux d'approbation des prêts hypothécaires est d'environ 40 % et la plupart des demandeurs sont refusés en raison de salaires insuffisants. Le salaire moyen de tous les demandeurs d'hypothèque est d'environ 400 000 MWK (526,14 USD) par mois et l'hypothèque minimale pour une maison conforme aux normes de la National Bank of Malawi (BNM) est d'environ 12 millions MWK (15 784,07 USD) remboursables sur 20 ans. Selon la politique de la NBM, le montant du remboursement mensuel du demandeur ne doit pas dépasser 30 % de son salaire mensuel. Avec le taux hypothécaire moyen actuel de 20 %, cela signifie que le client doit rembourser environ 199 159 MWK (261,96 USD) par mois sur un salaire de 400 000 MWK (526,14 USD) pour une hypothèque de 12 millions MWK.<sup>18</sup> Ce remboursement est supérieur au seuil de 30 pour cent de 120 000,00 MWK (157,84 USD), d'où les rejets. Les candidats approuvés dont le salaire est d'environ 400 000 MWK (526,14 USD) par mois ont pour la plupart leur hypothèque subventionnée par leur employeur, comme l'autorité fiscale du Malawi.<sup>19</sup> L'entrepreneur d'une hypothèque devrait avoir des documents tels que l'acte de propriété, le certificat d'autorisation fiscale de la Malawi Revenue Authority et un rapport du Credit Reference Bureau.

Les institutions de microfinance (IMF) sont également une source importante de financement du logement non hypothécaire par le biais de prêts généraux. La performance du secteur de la microfinance, qui comprend 48 IMF agréées, a été positive au cours du premier semestre 2019, car des améliorations dans les niveaux de PNP ont été observées et la liquidité du secteur est restée satisfaisante.<sup>20</sup> Pour les institutions de microfinance, telles que Wealth Net, le financement potentiel du logement non hypothécaire varie de 200 000 MWK (263,1 USD) à 2,5 millions MWK (3288,4 USD) et est remboursable sur 24 mois. Ce financement est principalement destiné à l'amélioration de l'habitat et à l'achat de terrains.

Le rapport Global Findex 2017 indique que le Malawi a fait d'énormes progrès pour assurer un meilleur accès aux services financiers. Le pourcentage d'adultes (15 ans et plus) ayant un compte bancaire est passé de 18,1 % en 2014 à 33,7 % en 2018.<sup>21</sup> De même, la proportion d'adultes possédant un compte mobile a augmenté de façon significative, passant de 3,8 % en 2014 à 20,3 % en 2018.

### Faisabilité financière

Le Malawi se classe 171e au classement mondial de l'indice de développement humain du Programme des Nations Unies pour le développement (PNUD)<sup>22</sup> et le PIB par habitant au Malawi était de 285 168,84 MWK (375,1 USD)<sup>23</sup> en 2018, l'un des plus bas du monde. Cela représente un défi pour les gens de louer et d'acheter des maisons décentes, principalement dans les zones urbaines.

Le marché des maisons en milieu urbain peut être classé en segments à revenus faibles, moyens et élevés. La classe moyenne préfère acheter des terrains et louer dans les banlieues périurbaines des villes en raison des prix relativement plus bas, par rapport aux zones urbaines plus centrales qui sont principalement recherchées par les groupes à revenus plus élevés. Entretemps, un ménage à faible revenu consacrerait en moyenne 47 % de ses dépenses non alimentaires totales à la location d'une maison de trois pièces.<sup>24</sup>

Les promoteurs de logements abordables comme la Malawi Housing Corporation (MHC) affirment que le gouvernement du Malawi ne les soutient pas par des subventions financières. Malgré cela, des promoteurs abordables comme la MHC rapportent que leurs locations sont abordables pour la plupart des clients. Pour la MHC, le principal défi consiste toutefois à équilibrer l'augmentation des coûts des matériaux de construction par rapport aux loyers peu élevés.

### Accès aux données sur le financement du logement

La principale organisation qui collecte et partage des données sur le financement du logement par le biais de ses rapports est la Central Bank of Malawi. La banque centrale recueille et publie dans ses rapports des données telles que les taux d'intérêt hypothécaires, les prêts au secteur immobilier, les prêts hypothécaires et les PNP des IMF et des banques au Malawi.

Outre la Central Bank of Malawi, certaines données sur le marché immobilier sont également facilement disponibles auprès d'institutions telles que le National Statistics Office, le National Construction Industry Council of Malawi, le Department of Lands in the Ministry of Lands and Housing, la Malawi Housing Corporation, les conseils municipaux, le Surveyors Institute of Malawi, le CCODE, Sulsdec et le Microfinance Network of Malawi. Les données sont disponibles sur demande et sont également publiées sur les sites web et dans les rapports périodiques des institutions.

Des données, comme le nombre et le nom des promoteurs privés, se trouvent sur le site Web du National Construction Industry Council. Les banques commerciales telles que la National Bank of Malawi fournissent également des données sur leurs sites Web, telles que les taux d'intérêt hypothécaires et les termes des prêts hypothécaires en années. D'autres institutions, comme les conseils municipaux, conservent leurs données dans des dossiers dans des bureaux et ces données ne sont pas accessibles au public. Les promoteurs formels et les agents du marché foncier tels que CCODE et Sulsdec ont également fourni des données pour les marchés fonciers et du logement, par exemple le nombre de maisons achevées en 2018.

Toutefois, les données manquantes comprennent des données qui n'ont pas été recueillies, comme le nombre de prêts à la construction de logements, la valeur des prêts à la construction de logements en monnaie locale, le nombre de transferts financés par une hypothèque, le nombre de prêts en microfinance, la valeur des prêts en microfinance et le nombre de prêts hypothécaires en cours. De plus, les conseils municipaux n'ont pas d'enregistrements numériques de données telles que le nombre de titres de propriété et le nombre de transactions de vente résidentielle.

Afin d'alléger les coûts d'investissement liés à l'approvisionnement en électricité des acheteurs de terrains, des organisations telles que Sustainable Urban Land and Shelter Development Consultants Limited (Sulsdec) ont conclu un accord de partenariat public-privé avec l'Electricity Supply Corporation of Malawi (ESCOM), par lequel Sulsdec fournit à ESCOM du matériel pour l'approvisionnement en électricité dans les zones où les clients de Sulsdec ont acheté des parcelles.

### Offre de logements

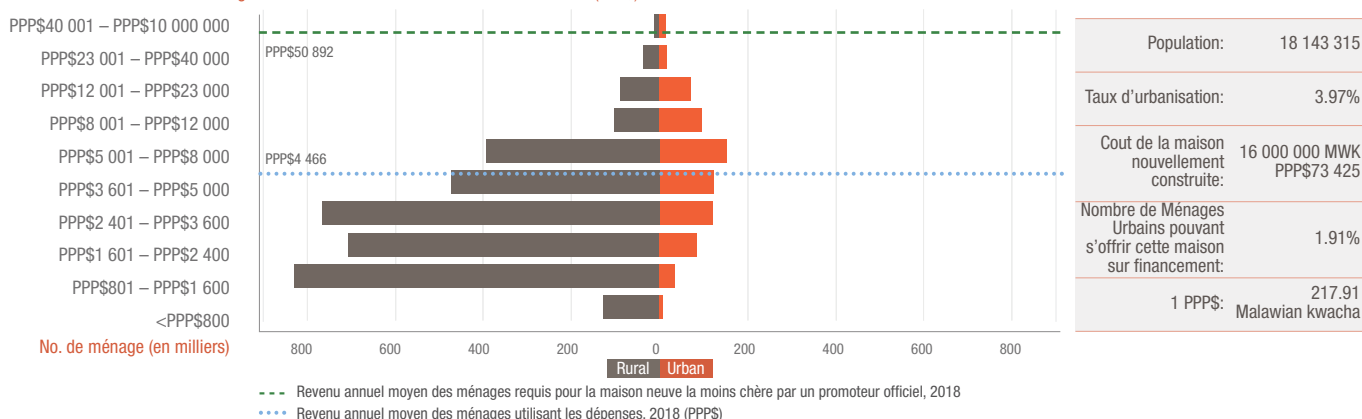
Habitat pour l'humanité rapporte que le Malawi a besoin d'environ 21 000 unités de logement chaque année pendant les 10 prochaines années pour faire face à l'arriéré actuel et à la croissance future.<sup>25</sup> Sur les 4,1 millions de logements au Malawi en 2017, 85 % étaient occupés par leur propriétaire et 12 % (554 738) étaient loués.<sup>26</sup> Les ménages ruraux ont enregistré une proportion plus élevée (81 %) de ménages propriétaires de leur logement que les ménages urbains (39 %).<sup>27</sup>

La MHC est la principale fournisseuse institutionnelle de maisons au Malawi. En 2019, elle construit 60 unités de maisons à deux chambres à coucher, 20 unités de maisons à trois chambres à coucher et 10 unités de maisons à trois chambres à coucher. Le Centre for Community Organisation and Development (centre pour l'organisation et le développement communautaire, CCODE) et Habitat pour l'humanité construiront également 100 logements chacun en 2019 pour les personnes à faible revenu dans les zones urbaines et rurales. MHC et CCODE prévoient de construire respectivement 200 et 100 unités en 2020.

Sur la demande totale de logements d'environ 21 000 logements par an,<sup>28</sup> la MHC reçoit au moins 10 000 demandes de logements locatifs par an.<sup>29</sup> Cette demande s'explique en partie par le taux d'urbanisation relativement élevé du Malawi (3,97 %) et par le nombre limité de fournisseurs de logements.<sup>30</sup>

## MALAWI

### Profil Annuel de Revenu des Ménages Urbains et Ruraux basé sur leur consommation (PPP\$)



Population:	18 143 315
Taux d'urbanisation:	3.97%
Coût de la maison nouvellement construite:	16 000 000 MWK PPP\$73 425
Nombre de Ménages Urbains pouvant s'offrir cette maison sur financement:	1.91%
1 PPP\$:	217.91 Malawian kwacha

Source <https://www.cgidd.com/C-GIDD, 2019>

Cette inadéquation entre l'offre et la demande est plus prononcée chez les personnes à revenu moyen et cette demande fait grimper les prix de location dans les zones urbaines.<sup>31</sup> La classe moyenne exige des maisons de deux à trois chambres à coucher, mais les fournisseurs fournissent des maisons plus grandes qui sont relativement chères pour cette catégorie. En général, la demande dans tous les secteurs du marché immobilier, y compris les secteurs commercial, résidentiel et bureaux, dépasse l'offre, principalement à Lilongwe et Blantyre.<sup>32</sup>

### Marchés immobiliers

Le gardien du la terre est le ministère des Terres, du Logement et du Développement urbain. Le ministère protège la propriété, assure la sécurité et détermine la valeur imposable et les frais d'aménagement des terres louées. Les conseils municipaux et les assemblées de district sont chargés de distribuer les terrains appartenant à l'État dans les zones urbaines à des fins commerciales et résidentielles, de percevoir les taxes municipales et les droits d'aménagement, d'enregistrer les terrains et les propriétés, entre autres. Le coût de l'enregistrement des terres est de 261 800 MWK (344,36 USD) et il faut environ 300 jours pour le faire.<sup>33</sup>

Le marché foncier privé se compose d'agents économiques formels et informels. Un agent officiel, Sulsdec Green Villages, a acquis et enregistré 30 hectares de terrain à la périphérie de Lilongwe et Blantyre et l'entreprise vend maintenant des terrains de 450 m<sup>2</sup>. Le marché de la revente résidentielle est également composé d'institutions formelles et informelles. Les institutions formelles comprennent les organisations de gestion immobilière enregistrées et les agents immobiliers tels que Press Properties et Knight Frank. Selon le Surveyors Institute of Malawi, il y a 37 agents immobiliers officiels enregistrés au Malawi. Les institutions informelles comprennent les agents immobiliers non enregistrés, qui sont estimés à plus de 1 000 à travers le Malawi, les promoteurs individuels et les dirigeants locaux.<sup>34</sup>

Sur le marché résidentiel, les loyers des maisons à faible revenu ont enregistré une hausse de 13 %, passant de 46 250 MWK (60,83 USD)<sup>35</sup> en juin 2018 à 46 313 MWK (60,92 USD)<sup>36</sup> en juin 2019. Entretemps, les loyers des maisons pour revenu moyen et élevé auraient augmenté de 40 % par année.<sup>37</sup> Malgré l'augmentation des loyers de logements privés, les loyers des logements appartenant à la Malawi Housing Corporation n'ont pas changé depuis janvier 2018.

Actuellement, le gouvernement crée un environnement favorable au marché immobilier en augmentant l'offre d'électricité, en promulguant des lois telles que la nouvelle loi foncière de 2016 et en réduisant les taux d'intérêt. Cependant, l'introduction d'initiatives telles que la connaissance du client (KYC) et l'application de la politique de blanchiment d'argent a des conséquences négatives sur les marchés immobiliers. Press Properties a déclaré que la mise en oeuvre de la politique de blanchiment d'argent et l'initiative KYC par les banques commerciales, qui divulguent les revenus des acheteurs, ralentit les transactions sur les marchés immobiliers. En outre, les réductions de taux d'intérêt par les autorités monétaires affectent les revenus des IMF dont les taux d'intérêt nominaux, par exemple, ont chuté de 10 % à 6 %.<sup>38</sup>

Le marché de l'immobilier est en expansion, bien qu'à un rythme lent, avec de nouveaux projets et de nouvelles parties prenantes entrant sur le marché tels que Alliance Properties et ICON Properties. De nombreux promoteurs individuels

construisent également des maisons résidentielles de deux et trois chambres à coucher.

### Politiques et réglementation

Plusieurs cadres politiques, juridiques et réglementaires ont été lancés ces dernières années et certains sont en cours de mise en oeuvre. Premièrement, en 2019, le gouvernement du Malawi a lancé la Politique urbaine nationale. Cette politique a été élaborée en réponse à la nécessité d'un cadre politique global pour guider le programme d'urbanisation.<sup>39</sup>

Deuxièmement, la loi de 2016 sur les terres coutumières et les règlements fonciers coutumiers sont maintenant en vigueur au Malawi avec effet au 1er mars 2018.<sup>40</sup> La loi sur les terres coutumières a établi des domaines coutumiers grâce auxquels les populations rurales pourront obtenir un titre de propriété et enregistrer leurs terres et leurs propriétés.

Troisièmement, la nouvelle loi foncière et la loi sur l'aménagement du territoire de 2016 sont mises à l'essai dans des districts comme Phalombe et Chikwakwa. La loi sur l'aménagement du territoire de 2016 a rendu toutes les terres du Malawi, tant urbaines que rurales, admissibles aux fins de planification et de développement.

### Les opportunités

Il existe d'importantes possibilités d'investissement dans le secteur du logement pour répondre à la demande non satisfaite des segments à revenu moyen et faible. Les principaux promoteurs immobiliers du Malawi sont à la recherche de grands investisseurs financiers dans le secteur du logement, tels que des banques et des organisations non gouvernementales.<sup>41</sup>

Pour soutenir le marché immobilier, le gouvernement a créé un environnement favorable. Premièrement, il existe un environnement macroéconomique stable caractérisé par un taux d'inflation en baisse, une réduction du taux des prêts bancaires à 13,5 % et des taux de change relativement stables.<sup>42</sup> Les conseils municipaux et les assemblées sont également prêts à fournir un soutien non financier et des terrains pour la promotion industrielle, les grands projets de logements et les centres commerciaux aux investisseurs étrangers et locaux.

Malgré ces opportunités, le marché de l'immobilier présente également quelques défis. Premièrement, il y a une taxe spéciale imposée sur les matériaux de construction, qui fait monter les prix et ralentit les activités de construction ou entrave complètement le développement des maisons.<sup>43</sup> Deuxièmement, l'analyse des investissements immobiliers est entravée par l'absence d'une unité de coordination capable de compiler des statistiques et de tenir des registres de tous les projets du marché immobilier au Malawi.

### Sources supplémentaires

Trading Economics (2019). Ease of Doing Business in Malawi. <https://tradingeconomics.com/malawi/ease-of-doing-business> (consulté le 23 août 2019).

The Government of Malawi (2019). National Urban Policy. April 2019. <http://finance.gov.mw/index.php/blog/documents/debt-aid?download=3:2019-april-national-urban-policy-signed> (consulté le 10 août 2019). P. 16.

## Sites Web

Conseil municipal de Blantyre. <http://bccmw.com/>  
 CCODE <http://www.ccodemw.org/>  
 Department of Lands in the City of Blantyre. <http://www.lands.gov.mw/>  
 FDH Bank <https://www.fdh.co.mw/index.php/rates-tariffs/bank-interest-rates> FDH rates

- 1 National Statistical Office (2018). 2018 Malawi Population and Housing Census Main report. 20 May 2019. [http://www.nsomalawi.mw/index.php?option=com\\_contentview=article&id=2262018-malawi-population-and-housing-census&Itemid=8](http://www.nsomalawi.mw/index.php?option=com_contentview=article&id=2262018-malawi-population-and-housing-census&Itemid=8) (consulté le 10 août 2019). P. 15.
- 2 National Statistical Office (2018). 2018 Malawi Population and Housing Census Main Report. 20 May 2019. [http://www.nsomalawi.mw/index.php?option=com\\_contentview=article&id=2262018-malawi-population-and-housing-census&Itemid=8](http://www.nsomalawi.mw/index.php?option=com_contentview=article&id=2262018-malawi-population-and-housing-census&Itemid=8) (consulté le 10 août 2019). P. 11.
- 3 Reserve Bank of Malawi (2018). Report and Accounts for the Year ended 31 December 2018. 30 May 2019. <https://www.rbm.mw/Publications/AnnualReports/> (consulté le 23 août 2019). P. 2.
- 4 The World Bank (2019). Malawi Economic Monitor June 2019: Charting a New Course. <https://www.worldbank.org/en/news/feature/2019/06/25/malawi-economic-monitor-charting-a-new-economic-course> (consulté le 13 août 2019). Pg. 5.
- 5 Reserve Bank of Malawi (2019). Monetary Policy Report, July 2019. <https://www.rbm.mw/MonetaryPolicy/> (Accessed 13th August 2019). P. 4.
- 6 Trading Economics. Ease of Doing Business in Malawi. <https://tradingeconomics.com/malawi/ease-of-doing-business> (consulté le 23 août 2019)
- 7 Reserve Bank of Malawi (2018). Report and Accounts for the Year ended 31 December 2018. 30 May 2019. <https://www.rbm.mw/Publications/AnnualReports/> (consulté le 23 août 2019). P. 8.
- 8 Reserve Bank of Malawi (2018). Report and Accounts for the Year ended 31 December 2018. 30 May 2019. <https://www.rbm.mw/Publications/AnnualReports/> (consulté le 23 août 2019). P. 8.
- 9 National Statistical Office (2018). 2018 Malawi Population and Housing Census Main Report. 20 May 2019. [http://www.nsomalawi.mw/index.php?option=com\\_contentview=article&id=2262018-malawi-population-and-housing-census&Itemid=8](http://www.nsomalawi.mw/index.php?option=com_contentview=article&id=2262018-malawi-population-and-housing-census&Itemid=8) (consulté le 10 août 2019). P. 11.
- 10 National Statistical Office (2018). 2018 Malawi Population and Housing Census Main Report. 20 May 2019. [http://www.nsomalawi.mw/index.php?option=com\\_contentview=article&id=2262018-malawi-population-and-housing-census&Itemid=8](http://www.nsomalawi.mw/index.php?option=com_contentview=article&id=2262018-malawi-population-and-housing-census&Itemid=8) (consulté le 10 août 2019). P. 31.
- 11 Reserve Bank of Malawi (2019). Financial Stability Report June 2019. 14 August 2019. <https://www.rbm.mw/FinancialStability/FinancialStabilityReports/> (consulté le 15 août 2019). P. 6.
- 12 Reserve Bank of Malawi (2019). Financial Stability Report June 2019. 14 August 2019. <https://www.rbm.mw/FinancialStability/FinancialStabilityReports/> (consulté le 15 août 2019). P. 7.
- 13 Reserve Bank of Malawi (2019). Financial and Economic Review, Volume 53-Number 1. 6 June 2019. <https://www.rbm.mw/Publications/EconomicReviews/> (consulté le 16 août 2019). Pg. 19.
- 14 Reserve Bank of Malawi (2019). Financial and Economic Review, Volume 53-Number 1. 6 June 2019. <https://www.rbm.mw/Publications/EconomicReviews/> (consulté le 16 août 2019). Pg. 19.
- 15 Reserve Bank of Malawi (2018). Financial Institutions Supervision Report 2018. <https://www.rbm.mw/Supervision/BankSupervision/?activeTab=BASUAnnualReports>. (Informations du 15 Août 2019). P. 10
- 16 Reserve Bank of Malawi (2019). Monetary Policy Report, July 2019. <https://www.rbm.mw/MonetaryPolicy/> (consulté le 13 août 2019). P. 4.
- 17 Entretien avec M. Mlongoti, National Bank of Malawi, 18 août 2019, Blantyre, Malawi.
- 18 Entretien avec M. Mlongoti, National Bank of Malawi, 18 août 2019, Blantyre, Malawi.
- 19 Entretien avec M. Mlongoti, National Bank of Malawi, 16 septembre 2019, Blantyre, Malawi.
- 20 Reserve Bank of Malawi (2019). Financial Stability Report June 2019. 14 August 2019. <https://www.rbm.mw/FinancialStability/FinancialStabilityReports/> (consulté le 15 août 2019). P. 26.
- 21 The World Bank (2017). Global Findex Malawi Country Book. <https://globalfindex.worldbank.org/sites/globalfindex/files/countrybook/Malawi.pdf> (12 août 2019).
- 22 United Nations Development Programme (en ligne). Indicateurs du développement humain au Malawi. Rapport mondial sur le développement humain <http://hdr.undp.org/en/countries/profiles/MWI> (consulté le 29 août 2019).
- 23 The World Bank (en ligne). PIB par habitant (USD courant) Data - World Bank Open Data. <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.PCAP.KN?locations=MW> (consulté le 29 août 2019).
- 24 Calcul des auteurs à partir des chiffres rapportés dans les rapports du Center for Social Concern Basic Needs Basket : Lilongwe, Zomba, Blantyre, Mzuzu, Mangochi & Karonga for June 2019 and June 2018.
- 25 Habitat for Humanity (2019). Habitat for Humanity Malawi Country Profile 2019. <https://www.habitat.org/where-we-build/malawi> (consulté le 15 août 2019). P. 2
- 26 National Statistical Office (2018). 2018 Malawi Population and Housing Census Main Report. 20 May 2019. [http://www.nsomalawi.mw/index.php?option=com\\_contentview=article&id=2262018-malawi-population-and-housing-census&Itemid=8](http://www.nsomalawi.mw/index.php?option=com_contentview=article&id=2262018-malawi-population-and-housing-census&Itemid=8) (consulté le 10 août 2019). P. 33.
- 27 National Statistical Office (2018). Enquête intégrée auprès des ménages 2016-2017. 15 novembre 2017 [http://www.nsomalawi.mw/index.php?option=com\\_contentview=article&id=2252017](http://www.nsomalawi.mw/index.php?option=com_contentview=article&id=2252017) (consulté le 10 août 2019). P. 100.
- 28 Habitat for Humanity (2019). Habitat for Humanity Malawi Country Profile 2019. <https://www.habitat.org/where-we-build/malawi> (consulté le 15 août 2019). P. 2.
- 29 Entretien avec Mme Nyirenda, Malawi Housing Corporation, 16 août 2019, Blantyre, Malawi.
- 30 The World Bank (en ligne). Croissance de la population urbaine (% annuel) <https://data.worldbank.org/indicator/SP.URB.GROW?locations=MW> (consulté le 29 août 2019)
- 31 Entretien avec M. Malumbo Mhango, Sustainable Urban Land and Shelter Development Consultants Limited, 15 août 2019, Lilongwe, Malawi.
- 32 Entretien avec M. Malumbo Mhango, Sustainable Urban Land and Shelter Development Consultants Limited, 15 août 2019, Lilongwe, Malawi.
- 33 Entretien avec M. Msukwa, département des Terres à Blantyre, 20 août 2019.
- 34 Surveyors Institute of Malawi (2019). List of Valuation Surveyors Eligible to Practice Under the Land Economy Surveyors, Valuers, Estate Agents and Auctioneers Act (Cap. 53:08) of the Laws of Malawi. Unpublished.
- 35 Center for Social Concern (2018). Center for Social Concern De base Needs Basket: Lilongwe, Zomba, Blantyre, Mzuzu, Mangochi & Karonga June, 2018. [https://www.cscmalawi.org/bnb\\_pub.html](https://www.cscmalawi.org/bnb_pub.html) (consulté le 16 août 2019). P. 1.
- 36 Center for Social Concern (2018). Center for Social Concern Basic Needs Basket: Lilongwe, Zomba, Blantyre, Mzuzu, Mangochi & Karonga June, 2019. [https://www.cscmalawi.org/bnb\\_pub.html](https://www.cscmalawi.org/bnb_pub.html) (consulté le 16 août 2019). P. 1.
- 37 Entretien avec M. Malumbo Mhango, Sustainable Urban Land and Shelter Development Consultants Limited, 15 août 2019, Lilongwe, Malawi.
- 38 Entretien avec le directeur financier de WealthNet (anonyme), Wealth Net Finance Limited, 15 août 2019, Lilongwe, Malawi.
- 39 Gouvernement du Malawi (2019). National Urban Policy. April 2019. <http://finance.gov.mw/index.php/blog/documents/debt-aid/download=3:2019-april-national-urban-policy-signed> (consulté le 10 août 2019). P. 16.
- 40 Bright, M.B. (2018). La loi et la réglementation foncières coutumières sont maintenant en vigueur au Malawi. <https://africanii.org/article/20180609/customary-land-act-and-regulations-now-force-malawi> (consulté le 10 août 2019).
- 41 Interview avec M. Zilire, Centre for Community Organisation and Development, 16 août 2019, Lilongwe, Malawi.
- 42 Reserve Bank of Malawi (2019). Monetary Policy Report, July 2019. <https://www.rbm.mw/MonetaryPolicy/> Date d'accès (consulté le 13 août 2019). P. 4
- 43 Entretien avec Mme Nyirenda, Malawi Housing Corporation, 13 septembre 2019, Blantyre, Malawi.