

Malawi

Frank Kamanga



Vue d'ensemble

Le Malawi est classé comme un pays à faible revenu en Afrique australe, avec un produit intérieur brut (PIB) par habitant de 412 US\$ en 2019, par rapport à 381 US\$ en 2018.¹ En 2019, la population était estimée à 18.6 millions d'habitants, avec² 83 pour cent de la population vivant dans les zones rurales, et 17 pour cent dans les zones urbaines.³ Le Malawi a connu une augmentation de 40 pour cent de la croissance de sa population urbaine, qui est passée d'environ 2 millions en 2008 à 2.8 millions en 2018.⁴ La croissance démographique et le taux rapide d'urbanisation du pays continuent à exercer une pression importante sur le logement, en particulier chez les pauvres des zones urbaines.

L'économie du Malawi est en grande partie agricole, le secteur agricole représentant environ 26.9 pour cent du PIB.⁵ En raison d'un meilleur rendement agricole en 2019, la croissance réelle du PIB pour 2019 a été de 5 pour cent, un rebondissement par rapport au taux de 4 pour cent de 2018.⁶ Toutefois, la pandémie de COVID-19 et les mesures de confinement ont gravement affaibli les perspectives de croissance pour 2020, avec des effets importants attendus sur le tourisme et l'hôtellerie, les services de transport et de stockage, l'agriculture, la sylviculture et la pêche, le commerce de gros et de détail et les activités manufacturières. En conséquence, le taux de croissance du PIB en 2020 devrait s'établir à 1.9 pour cent, par rapport à une estimation ultérieure de 5.5 pour cent,⁷ avec une grande probabilité de révisions à la baisse compte tenu de l'incertitude concernant la durée et l'intensité de la pandémie.

Le secteur de la construction du Malawi, qui représente environ 3 pour cent du PIB,⁸ reste assez développé et a connu une croissance de 5.8 pour cent en 2019, mais devrait ralentir à 3.7 pour cent en 2020.⁹ Cette situation est attribuée au ralentissement de la mise en œuvre de divers projets en raison de la pandémie de COVID-19, ainsi qu'à des perturbations dans l'approvisionnement en matériaux importés provenant des pays voisins. Le secteur devrait connaître une croissance de 4.2 pour cent en 2021.¹⁰

Au niveau national, le parc de logement est de 4.8 millions d'unités,¹¹ chaque ménage comptant en moyenne 4.4 membres.¹² Selon le ministère des Terres, du Logement et du Développement urbain, le marché du logement du Malawi est très libéralisé. En tant que tel, le gouvernement n'a pas mis de mesures suffisantes en place pour répondre à l'impact de la COVID-19 sur le marché

CHIFFRES CLÉS

| | |
|--|--|
| Principaux centres urbains | Lilongwe, Blantyre Mzuzu and Zomba |
| Taux de change (1er juillet 2020): 1 USD = [a] 1 PPP\$ = [b] | 736.91 Malawian Kwacha (MWK) 285.20 Malawian Kwacha (MWK) |
| Population totale [b] Population urbaine [b] | 18 628 747 3 199 301 |
| Taux de croissance démographique [b] Taux d'urbanisation [b] | 2.64% 4.03% |
| PIB par habitant (en US\$) [b] | US\$412 |
| Pourcentage de la population sous le seuil de pauvreté national (2017) [b] | 70.7% |
| Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale (2017) [b]) | 6.0% |
| Proportion de la population adulte ayant emprunté formellement (2017) [b] | 8.5% |
| Coefficient de Gini (2017) [b] | 44.70 |
| Classement des pays de l'IDH (2018) [c] Score par pays de l'IDH (2018) [c] | 172 0.49 |
| PIB (USD courants) [b] | US\$7 667 million |
| Taux de croissance du PIB [b] | 4.37% |
| Taux d'inflation [b] | 9.37% |
| Rendement des obligations d'État à 10 ans | n/a |
| Taux d'intérêt sur les prêts (2018) [b] | 32.30% |
| Nombre de prêts hypothécaires en cours | n/a |
| Valeur des prêts hypothécaires résidentiels (\$ US courants) [d] | US\$54.15 million |
| Taux hypothécaire typique Terme Dépôt (2019) [e] | 20% 20 années 10% |
| Ratio des prêts hypothécaires au PIB | 0.71% |
| Nombre de prêteurs hypothécaires [e] | 4 |
| Nombre de prêts de microfinance en cours [d] | 389 080 |
| Valeur des prêts de microfinance en unités de monnaie locale [d] | 14 300 000 000 MWK |
| Nombre de prestataires de microfinance [d] | 46 |
| Nombre total de logements résidentiels formels dans le pays | n/a |
| Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [f] | 241 |
| Nombre de logements formels construits cette année (2019) [g] | 1 800 |
| Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur officiel ou un entrepreneur dans une zone urbaine en unités monétaires locales [h] | 10 000 000 MWK |
| Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un développeur ou un entrepreneur officiel en zone urbaine [h] | 30m ² |
| Location mensuelle typique pour la maison nouvellement construite la moins chère [h] | 75 000 MWK |
| Coût d'un sac standard de 50 kg de ciment en unités de monnaie locale [h] | 7 000 MWK (US\$9.50) |
| Type de registre des actes : numérique, numérisé ou papier [i] | Papier |
| Classement de l'indice de la facilité de faire des affaires de la Banque mondiale [i] | 109 |
| Nombre de procédures d'enregistrement des biens [i] | 6 |
| Temps d'enregistrement de la propriété [i] | 47 |
| Coût d'enregistrement de la propriété en tant que part du prix de la propriété [i] | 1.7% |
| Score de l'indice DBI de la qualité de l'administration foncière de la Banque mondiale (0-30) [i] | 10.50 |
| Pourcentage de femmes propriétaires seules : | |
| Total Urbain (2017) [j] | n/a n/a |
| Pourcentage de ménages disposant de services d'assainissement de base : | |
| Total Urbain (2017) [j] | 10.6% 28.3% |
| Pourcentage de ménages sans électricité : Total Urbain (2017) [j] | 87.4% 45.3% |
| Percentage of households with 3+ persons per sleeping room: | |
| Total Urbain (2017) [j] | 40.3% 26.5% |
| Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [k] | 65.1% |
| NB : Les chiffres sont pour 2020 sauf indication contraire. | |
| [a] Xe.com | [f] Ministry of Lands, Housing and Urban Development |
| [b] World Bank World Development Indicators | [g] Malawi Housing Corporation |
| Consultants Limited | [h] Sustainable Urban Land and Shelter Development |
| [c] Human Development Reports, United Nations | [i] World Bank Ease of Doing Business Indicators |
| Development Programme | [j] Demographic and Health Surveys, USAID |
| [d] Reserve Bank of Malawi | [k] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT) |
| [e] National Bank of Malawi | |

du logement, si ce n'est maintenir les loyers au niveau de 2019 sur toutes les maisons et structures louées par le gouvernement. Le prix du logement des hauts fonctionnaires ne doit pas dépasser 600 000 MK (800 US\$) s'il est payé par le gouvernement. Il a été conseillé à tous les propriétaires de hauts fonctionnaires de maintenir les loyers, sous peine de voir leur contrat résilié. Il n'y a pas eu de réponse du gouvernement pour les établissements informels.

Les mesures gouvernementales de prévention pour face à la COVID-19 ont également affecté les revenus numériques des banques. La Banque centrale du Malawi et l'Association des banquiers du Malawi ont conjointement publié une directive visant à réduire de 40 pour cent les frais facturés sur les transactions numériques.

Accès au financement

Selon la Banque centrale, le secteur bancaire était généralement sain et stable en 2019, car il était bien capitalisé avec des ratios moyens de fonds propres de base et de fonds propres totaux de 17 et 21 pour cent, qui étaient supérieurs aux exigences réglementaires de 10 et 15 pour cent, respectivement.¹³ Le secteur était également suffisamment liquide, à 58.9 pour cent, par rapport au critère prudentiel de 25 pour cent. Toutefois, le risque de crédit était légèrement élevé, les prêts non productifs étant supérieurs à la norme. Cette situation s'est accompagnée d'une concentration de l'économie en trois secteurs, à savoir le commerce de gros et de détail, l'agriculture et l'industrie manufacturière, qui représentent 56.2 pour cent du total des prêts. Par ailleurs, les secteurs de la construction et de l'immobilier ne représentaient respectivement que 3.1 pour cent et 1.8 pour cent du total des prêts.¹⁴

Le secteur bancaire du Malawi est composé de neuf banques. Deux banques qui dominent le secteur, la National Bank of Malawi (NBM) et la Standard Bank, avec une part de marché combinée de 56.2 pour cent du total des prêts et de 58.3 pour cent du total des fonds propres.¹⁵ Quatre banques commerciales accordent des prêts hypothécaires et le taux d'intérêt moyen est de 19.5 pour cent.¹⁶ Selon la Banque centrale, l'encours des prêts hypothécaires s'élevait à 39.9 milliards MK (54.1 millions US\$) au premier trimestre 2020.¹⁷

Les banques commerciales offrent des prêts hypothécaires en fonction des revenus des clients et les niveaux de ces prêts ont été réduits avec la baisse des revenus due à la pandémie. Pour contrer les défauts de remboursement des prêts et les intérêts de pénalité, un moratoire sur les remboursements des prêts a été accordé de mai 2020 à juillet 2020 et le secteur est toujours confronté à un risque financier en raison du non-remboursement des clients. Les pratiques de souscription des banques commerciales comportent les étapes suivantes : préqualification, vérification des revenus et des documents, évaluation, recherche de titres/assurance et enfin décision de souscription (approbation/refus). Le financement de la construction n'est généralement pas assuré par les banques commerciales, mais dans des cas exceptionnels où un client met en gage une propriété foncière (maison) en garantie, il peut être soutenu par un tel financement.

En 2019, les institutions de microfinance (IMF) ont enregistré une rentabilité globale de 3.2 milliards MK (4.3 millions US\$). La qualité des actifs et la liquidité étaient également dans la norme du secteur. Une augmentation de 43.8 milliards MK (59.4 millions US\$) du total des actifs du secteur a été constatée en décembre 2019, par rapport à 38.1 milliards MK (51.7 millions US\$) en décembre 2018.¹⁸ Les institutions financières non bancaires qui offrent des financements pour le logement (construction) comprennent le Centre pour l'organisation et le développement communautaire (CCODE, *Centre for Community Organisation and Development*) et *Epik Finance et Enterprise Development Holdings* (EDH). Le CCODE a indiqué qu'en 2019, il a aidé une centaine de clients à financer leur construction.¹⁹

Faisabilité budgétaire

Selon le Centre pour l'action sociale (*Centre for Social Concern*), le coût mensuel moyen de la vie pour une famille de six personnes dans une ville du Malawi en avril 2020 était d'environ 203 695 MK (276 US\$). Ce coût de la vie comprend le coût des produits alimentaires essentiels, des produits non alimentaires essentiels tels que l'éducation, le logement et d'autres éléments comme le carburant. Le salaire minimum est de 35 000 MK (47.5 US\$)²⁰ par mois, le prix moyen d'une maison est de 10 millions MK (13.6 millions US\$)²¹ et le loyer moyen est d'environ 75 000 MK (102 US\$).²² Ainsi, très peu de personnes peuvent se permettre de posséder ou de louer une maison décente. Selon le ministère des Terres, du Logement et du Développement urbain, environ 70 pour cent de la population urbaine vit dans des bidonvilles, situés à la périphérie des grandes villes.

En outre, pour les personnes à revenus moyens, il est relativement moins cher de louer que d'acheter une maison, en raison des coûts élevés liés aux procédures de construction et d'acquisition de terrains. Cela a créé un déficit d'offre pour les maisons de taille moyenne dans les zones urbaines.

En 2020, la demande de prêts hypothécaires a considérablement chuté par rapport au niveau de 2019 en raison de l'incertitude de la sécurité de l'emploi au

Réponse à la COVID-19

Le 14 avril 2020, l'ancien président Mutharika a annoncé un confinement du 18 avril au 9 mai 2020 pour contenir la propagation du Coronavirus. Pendant cette période, seuls les services essentiels et les agents des forces de l'ordre étaient autorisés à opérer. Le 17 avril 2020, la Haute Cour du Malawi a temporairement suspendu la mise en œuvre d'une proposition de confinement de 21 jours.

Le 1er avril 2020, la Banque centrale du Malawi a publié une déclaration de la réponse du Comité de politique monétaire à la Covid-19. L'exigence de réserve de liquidités sur les dépôts en monnaie nationale a été réduite à 3.75 pour cent (par rapport à 5 pour cent), ce qui a permis de libérer 12 milliards MK (16 284 millions USD) de liquidités supplémentaires pour les banques. Le taux Lombard a été réduit de 50 pour cent (à 0.2 pour cent au-dessus du taux directeur), réduisant le coût des emprunts auprès de la Banque centrale du Malawi, et profitant potentiellement aux emprunteurs. Un moratoire sur les expulsions n'a pas été imposé et le gouvernement n'a pas pris de mesures pour soutenir les habitants de logements informels.

cours des deux prochaines années. Selon la politique de la Banque Nationale du Malawi, pour qu'un prêt hypothécaire soit approuvé, le remboursement mensuel du demandeur ne doit pas dépasser 35 pour cent de son salaire mensuel, et la maison doit être indépendante et facilement accessible. Avec le taux hypothécaire moyen actuel de 19.5 pour cent, cela signifie que le client devrait rembourser environ 232 166 MK (315 US\$) par mois sur la base d'un revenu minimum de 663 333 MK (900 US\$) pour un prêt hypothécaire de 12 millions MK (16 284 US\$). Le salaire moyen de la plupart des demandeurs de prêt hypothécaire est d'environ 400 000 MK (543 US\$). Le montant minimum de l'hypothèque proposée par les banques commerciales se situe entre 12 millions MK (16 284 US\$) et 16 millions MK (21 712 US\$).²³

Les candidats approuvés dont les salaires sont inférieurs à 663 333 MK (900 US\$) par mois peuvent bénéficier d'une hypothèque subventionnée par leur employeur, c'est le cas des employés de l'autorité fiscale du Malawi (MRA) et Telekom Network Malawi (TNM). Le contractant d'une hypothèque doit disposer de documents tels que le titre de propriété, le certificat de décharge fiscale du MRA et un rapport du bureau de référence de crédit ainsi que d'un acompte d'environ 10 pour cent.²⁴

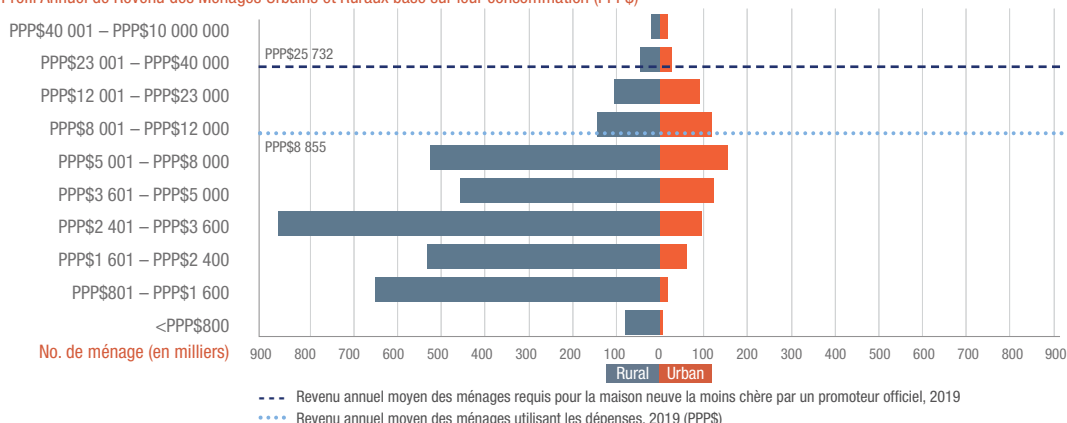
Le paiement des loyers a été affecté par la COVID-19. Les locataires ont des difficultés à payer et les propriétaires peinent à percevoir les loyers. Certaines maisons ont été libérées, en particulier dans les zones à faible densité, car les revenus des personnes ont été réduits, ce qui a créé une forte demande de logements dans les bidonvilles. La forte demande de logements bon marché a, dans certains cas, entraîné des loyers élevés.²⁵ Le ministère a également ajouté qu'il est difficile de construire de nouvelles maisons et d'importer des matériaux de construction en raison des faibles revenus et de la fermeture des frontières aériennes et terrestres. Malgré cette situation, aucune subvention ou aide gouvernementale n'est fournie aux pauvres touchés par la Covid-19 dans le secteur du logement.

Offre de logements

Le nombre total de maisons rurales et urbaines est d'environ 4.8 millions d'unités et la taille moyenne des ménages est de 4.4.²⁶ Le ministère des Terres, du Logement et du Développement urbain a indiqué qu'il existe toujours une forte demande pour des logements dans le segment du marché intermédiaire du Malawi. Le gouvernement du Malawi, par l'intermédiaire de ses agences, la Société du logement du Malawi (MHC, *Malawi Housing Corporation*) et le ministère des Terres, du Logement et du Développement urbain, construit actuellement 254 maisons, dont 40 sont construites à l'aide de fonds générés par la MHC, le reste étant financé par un prêt bancaire de 6 milliards MK (8.1 millions US\$). La MCH compte actuellement 6 000 unités dans tout le pays. La MCH est tenue de remplir des obligations commerciales et sociales au nom du gouvernement, étant donné que de nombreux Malawiens ont de faibles revenus et construisent leurs propres maisons. Dans ses efforts pour soutenir l'accès à la propriété, le gouvernement a

MALAWI

Profil Annuel de Revenu des Ménages Urbains et Ruraux basé sur leur consommation (PPPS)



| | |
|--|------------------------|
| Population: | 18 628 747 |
| Taux d'urbanisation: | 4.03% |
| Coût de la maison nouvellement construite: | 10 000 000 MKW |
| Nombre de Ménages Urbains pouvant s'offrir cette maison sur financement: | PPP\$35 063 |
| 1 PPP\$: | 6.25% |
| 1 PPP\$: | 285.20 Malawian kwacha |

Source: <https://www.cgidd.com/> (2020)

introduit une subvention sur certains matériaux de construction comme les tôles de fer et le ciment pour les personnes âgées et les groupes vulnérables en 2015.²⁷ Cette subvention, appelée Programme de logement décent et abordable, existe toujours aujourd'hui. Ce programme est très actif dans les zones rurales. Pendant la pandémie de COVID-19, aucune mesure d'urgence n'a été mise en place par le gouvernement pour fournir une aide au logement.

Le gouvernement du Malawi construit également 140 maisons pour les officiers de police à Lilongwe (zone 30). Les maisons sont construites par *World Wide Construction*, un promoteur privé qui a obtenu un contrat de 10 milliards MK (13.6 millions US\$) du gouvernement.²⁸ Le gouvernement a pour projet de construire 10 000 maisons pour les forces de défense du Malawi, les services de police du Malawi et les agents d'immigration dans les années à venir.²⁹ Le secteur privé, comme Sulsdec et CCODE, construit également des maisons dans différentes villes. Sulsdec a indiqué qu'ils prévoient de construire 1 000 maisons dans des villes comme Lilongwe, Blantyre et Mzuzu pour la location et la vente. La première phase est en cours, et ils prévoient de construire 450 maisons à Lilongwe d'ici juillet 2021. D'autres projets importants sont également en cours de réalisation, comme la « capitale des Nations unies », où sera construit le village des Nations unies, et la nouvelle zone 43, où seront construites des maisons urbaines.³⁰

Marché immobilier

Le marché de l'immobilier au Malawi comprend l'immobilier résidentiel, l'immobilier commercial (commerces et bureaux), l'immobilier industriel et les terrains.³¹ Le ministère des Terres, du Logement et du Développement urbain assure la gestion de terrains d'une superficie totale de 118 000 km².³² Les conseils municipaux et de district sont chargés de distribuer les terres appartenant au gouvernement dans les zones urbaines, d'enregistrer les terres et les propriétés et de percevoir les taxes municipales. Parallèlement, les chefs traditionnels distribuent et vendent les terres coutumières.

En ce qui concerne le régime foncier et le système de titres, les registres des terres et des actes du ministère des Terres, du Logement et du Développement urbain sont encore manuels et doivent être numérisés.³³ Il semblerait que 70 pour cent des maisons soient privées et ne possèdent pas de titres de propriété.³⁴ Outre les institutions gouvernementales, il existe également des promoteurs privés importants, tels que Sulsdec, dont l'activité principale est le développement et la vente de terrains. Certains promoteurs privés ont étendu leur champ d'action et construisent actuellement des maisons à vendre et à louer. L'achat de terrains auprès de ces promoteurs est coûteux pour un Malawien moyen. Un terrain de 450 m² est vendu pour au moins 1,5 million MK (2 035 US\$). Au Malawi, toutes les terres ont été divisées en trois catégories, à savoir les terres publiques, privées et coutumières.³⁵ Cependant, plus de 90 pour cent des terres du Malawi sont restées sous le régime coutumier.³⁶ Les lois foncières limitent à 50 ans la durée maximale du bail pour un citoyen non malawien et interdisent la création de tout nouveau titre de pleine propriété.

Le Malawi dispose de marchés de revente résidentiels formels et informels composés de la MCH, de la Sulsdec et d'agents immobiliers. Selon l'Institut des géomètres du Malawi, il y a au moins 37 agents immobiliers formels enregistrés et au moins 1 000 agents immobiliers informels. La demande de logements est orientée vers la location, la plupart des gens n'achètent des maisons qu'avec des fonds de pension.

Le coût de l'enregistrement d'un bien immobilier est d'environ 250 000 MK (339 US\$) et il faut compter environ trois à quatre semaines.³⁷ En raison de la COVID-19, la demande de terrains est faible dans le pays et les vendeurs ont réagi en introduisant des réductions de prix et des périodes plus longues de remboursement des prêts.

Un développement notable lié au changement dans le cadre de l'accès à la propriété est les mesures prises par le Bureau de lutte contre la corruption (ACB, Anti-Corruption Bureau) du Malawi qui a commencé à recevoir, à partir du 26 juin 2020, toutes les demandes de changement de propriété de véhicules automobiles, de maisons et de terrains, pour vérification et autorisation, avant que tout transfert ne soit effectué. L'ACB a souligné qu'il traitera les demandes dans les 72 heures suivant la réception des documents.

Politique et législation

L'État joue principalement un rôle de développement de cadres politiques et juridiques pour le logement et le développement urbain et joue un rôle minimal dans la fourniture de logements. Le cadre politique et juridique régissant le secteur du logement comprend la politique nationale du logement, la politique urbaine nationale, la loi sur la société de logement du Malawi et la politique foncière nationale.

En plus de ce qui précède, il existe un cadre politique et juridique pour le régime foncier et la gestion des terres, tiré de la constitution du Malawi, de la politique foncière nationale et de divers autres textes de loi foncière qui ont été récemment adoptés par le Parlement. Il s'agit notamment du projet de loi foncière (2016), du projet de loi sur l'aménagement du territoire (2016), du projet de loi sur les terres coutumières (2016) et du projet de loi sur le cadastre (2016). En novembre 2016, l'Assemblée nationale a promulgué le projet de loi sur les terres enregistrées (amendement) (2016) ; le projet de loi sur la société de logement du Malawi (amendement) (n° 2) (2016) ; le projet de loi sur l'acquisition des terres (2016), entre autres. Toutes ces lois sont maintenant en vigueur et sont mises en œuvre par le ministère des Terres, du Logement et du Développement urbain.

Le ministère a également mis en place une unité de mise en œuvre de la réforme foncière qui coordonnera tous les programmes de réforme liés à la terre.³⁸ Le ministère est chargé de faire appliquer la loi sur les terres coutumières qui exige que les propriétaires de terres coutumières aient des titres de propriété. Le projet pilote est mis en œuvre dans huit districts et le ministère a déjà mis en œuvre le projet dans trois districts, à savoir Kasungu, Rumphi et Phalombe, avant de le déployer à l'échelle nationale en 2021. L'application de la loi sur les terres coutumières devrait contribuer à réduire les litiges fonciers dans les zones

rurales.³⁹ En outre, 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, éligibles aux fins de planification et de développement.⁴⁰

Le principal obstacle à la mise en œuvre des lois foncières est l'absence de plans de développement physique et de plans d'utilisation des terres pour les 27 autres districts du pays. Il existe également des défis et des lacunes dans le cadre réglementaire actuel du pays en matière de construction. Par exemple, le Malawi n'a pas de législation ou de politique pour définir la responsabilité du gouvernement dans la réglementation des bâtiments.⁴¹

Les registres des terres et des titres de propriété manuels du ministère des Terres, du Logement et du Développement urbain rendent les registres fonciers vulnérables à l'erreur humaine ou à d'autres risques. Dans leur état actuel, les registres fonciers sont difficiles d'accès, ce qui entraîne toutes sortes d'inefficacités administratives dans le système d'administration et de gestion des terres. Le système s'est également avéré sujet à la corruption, en raison du système d'archivage des documents fonciers.⁴²

Opportunités

Les nouvelles lois abordent les questions d'accès à la terre et d'équité et ouvrent des possibilités d'investissement dans les zones rurales. Par exemple, l'enregistrement des terres coutumières est important pour le développement de propriétés commerciales telles que les centres commerciaux et les usines dans les zones rurales et à la périphérie des villes. La sécurisation du régime foncier coutumier encourage également l'investissement et le développement de l'agriculture commerciale, ce qui est crucial pour la transformation de l'économie du Malawi. En outre, la sécurité des droits fonciers coutumiers devrait également réduire les conflits fonciers entre les populations rurales et les investisseurs.

En 2019, Habitat pour l'Humanité a indiqué que le Malawi a besoin d'environ 21 000 unités de logement chaque année pendant les dix prochaines années pour répondre aux demandes du déficit actuel⁴³ et de la croissance future. Dans les zones urbaines et semi-urbaines, cette demande émane des diplômés universitaires qui entrent dans le secteur privé et ont besoin de maisons de taille moyenne et abordables. Actuellement, seulement 10 pour cent de l'objectif est atteint. Les coûts d'investissement tels que les coûts de la main-d'œuvre et des terrains dans le secteur du logement sont comparativement faibles selon Sulsdec et le CCODE, ce qui laisse de nombreuses opportunités d'investissement dans le secteur. Les promoteurs utilisent désormais des blocs de ciment modernes et plus respectueux de l'environnement dans la construction, qu'ils affirment être facilement disponibles sur le marché, car le traitement de ces blocs est plus rapide. Les promoteurs affirment que le gouvernement peut soutenir davantage la construction de maisons en leur accordant des subventions. Le nouveau gouvernement promet également de s'attaquer à la corruption dans le secteur du logement, notamment en ce qui concerne les achats de terrains.

Sources supplémentaires.

Exchange Malawi (2020). Covid-19 Report. https://exchangevw.be/wp-content/uploads/2020/05/20200508_Exchange-Malawi-COVID19-report.pdf (Consulté le 20 août 2020). Pgs. 7 and 9.

FDH Bank (2020). Summary Consolidated Unaudited Financial Statements for the Half Year Ended 30 June 2020. <https://www.fdh.co.mw/wp-content/uploads/2020/07/FINANCIAL-STATEMENTS-FOR-JUNE-2020.pdf> (Consulté le 20 août 2020). Pg. 1.

Government of Malawi (2020). Assessment of Impact of Covid-19 on the Economy of Malawi. Ministry of Finance, Economic Planning and Development.

Reserve Bank of Malawi (2020). Measures to Mitigate the Impact of COVID 19 from the Banking Industry in Malawi. <https://www.rbm.mw/MediaCenter/PressReleases/> (Consulté le 29 août 2020).

The Anti-Corruption Bureau of Malawi (2020). Applications for Change of Ownership of Motor Vehicles, Houses and Land: Re-Introduction of Clearance by the Anti-Corruption Bureau. Pres Release. 29 June 2020. <http://acbmw.org/application-for-change-of-ownership-of-motor-vehicles-houses-and-land/> (Consulté le 1 r septembre 2020).

Accès aux données sur le financement du logement

La formation d'un nouveau gouvernement en juillet 2020 et la pandémie de COVID-19 ont affecté le processus de collecte des données. Les fonctionnaires étaient réticents à partager les données et les informations, en invoquant le fait que les personnes responsables faisaient du télétravail.

La principale organisation qui recueille et publie les données sur le financement du logement est la Banque centrale du Malawi. La Banque centrale recueille et publie des données telles que les taux d'intérêt hypothécaires, les prêts au secteur immobilier; les prêts hypothécaires et les prêts non productifs des IMF et des banques commerciales du Malawi.

Des données sélectionnées sur le marché immobilier sont également facilement disponibles auprès d'institutions telles que l'Office national des statistiques, le Conseil national de l'industrie de la construction du Malawi, le Département des terres du ministère des Terres, du Logement et du Développement urbain, la Société du logement du Malawi, les conseils municipaux, l'Institut des géomètres du Malawi, le CCODE, Sulsdec et les banques commerciales. Les données sont disponibles sur demande et sont également publiées sur des sites web et dans les rapports périodiques de ces institutions.

Les principales données manquantes comprenaient le nombre total de propriétés résidentielles avec un titre de propriété, le nombre de maisons achevées, et la proportion de prêts hypothécaires résidentiels classés comme non productifs et le nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours.

Sites web

Conseil municipal de Blantyre www.bccmw.com

City for Community Organisation and Development www.ccodemw.org

Banque FDH www.fdh.co.mw/index.php/rates-tariffs/bank-interest-rates

Habitat pour l'humanité www.habitat.org/where-we-build/malawi

Lilaga www.lilagamw.com

Société de logement du Malawi www.mhcmw.org

Réseau de microfinance du Malawi www.mamn.mw

Ministère des Terres, du Logement et du Développement urbain

www.lands.gov.mw

Banque Nationale du Malawi www.natbank.co.mw/index.php/interest-rates

Banque centrale du Malawi www.rbm.mw

Consultants en développement durable des terres et des abris urbains

www.sulsdec-mw.com

- 1 The World Bank (online). GDP per capita (current US\$), Malawi. World Bank Open Data. <https://data.worldbank.org/indicator%20NY.GDP.PCAP.CD?locations=MW> (Consulté le 8 août 2020).
- 2 Trading Economics (2020). Malawi population. <https://tradingeconomics.com/malawi/population> (Consulté le 8 août 2020).
- 3 The World Bank (2018). Rural population (% of total population), Malawi. World Bank Open Data. <https://data.worldbank.org/indicator%20SP.UR.TOTL.ZS%20?locations=MW> (Consulté le 1er septembre 2020) and The World Bank (2018). Urban population (% of total population), Malawi. World Bank Open Data. <https://data.worldbank.org/indicator%20SP.URB.TOTL.LN.ZS%20?locations=MW> (Consulté le 1er septembre 2020).
- 4 National Statistical Office (2018). 2018 Malawi Population and Housing Census Main report. 20 May 2019. http://www.nso.malawi/images/stories/data_on_line/demography/census_2018/2018%20Malawi%20Population%20and%20Housing%20Census%20Main%20Report.pdf (Consulté le 8 août 2020). Page. 11.
- 5 Reserve Bank of Malawi (2020). Financial and Economic Review. Volume 54, Issue 2, 2020. <https://www.rbm.mw/Publications/EconomicReviews/> (Consulté le 16 septembre 2020). Page. 8.
- 6 Reserve Bank of Malawi (2019). Financial and Economic Review. Volume 53, Issue 4, 2019. Page 2.
- 7 Reserve Bank of Malawi (2020). Financial and Economic Review. Volume 54, Issue 2, 2020. Page 2.
- 8 Reserve Bank of Malawi (2019). Report and Accounts for the Year ended 31 December 2019. <https://www.rbm.mw/Publications/AnnualReports/> (Consulté le 11 août 2020). Page. 148.
- 9 Reserve Bank of Malawi (2020). Financial and Economic Review. Volume 54, Issue 2, 2020. Page 10.
- 10 Reserve Bank of Malawi (2020). Financial and Economic Review. Volume 54, Issue 2, 2020. Page 10.
- 11 National Statistical Office (2018). 2018 Malawi Population and Housing Census: Main report. 20 May 2019. http://www.nso.malawi/images/stories/data_on_line/demography/census_2018/2018%20Malawi%20Population%20and%20Housing%20Census%20Main%20Report.pdf (Consulté le 11 août 2020). Page. 32.
- 12 National Statistical Office (2018). 2018 Malawi Population and Housing Census Main report. 20 May 2019. http://www.nso.malawi/index.php?option=com_content&view=article&id=226:2018-malawi-population-and-housing-census&catid=8:reports&Itemid=6 (Consulté le 20 août 2020). Page. 31.
- 13 Reserve Bank of Malawi (2019). Financial Institutions Supervision Report 2019. <https://www.rbm.mw/Supervision/BankSupervision/activeTab=BASUAnnualReports> (Consulté le 12 août 2020). Page 16.
- 14 Reserve Bank of Malawi (2019). Financial Institutions Supervision Report 2019. <https://www.rbm.mw/Supervision/BankSupervision/activeTab=BASUAnnualReports> (Consulté le 12 août 2020). Page 16.
- 15 Reserve Bank of Malawi (2019). Financial Institutions Supervision Report 2019. <https://www.rbm.mw/Supervision/BankSupervision/activeTab=BASUAnnualReports> (Consulté le 12 août 2020). Page 14.
- 16 Entretien avec M. Mlongoti, succursale de la Banque Nationale du Malawi à Blantyre, le 17 août 2020, Malawi.
- 17 Reserve Bank of Malawi (2020). Financial and Economic Review. Volume 54, Issue 1, 2020. Page 18.
- 18 Reserve Bank of Malawi (2019). Financial Institutions Supervision Report 2019. <https://www.rbm.mw/Supervision/BankSupervision/activeTab=BASUAnnualReports> (Consulté le 12 août 2020). Page 11.
- 19 Entretien avec Zilire, Centre pour l'organisation et le développement communautaires, 21 août 2020, Lilongwe, Malawi.
- 20 Gouvernement du Malawi (2019). Déclaration budgétaire nationale 2019-2020. <https://www.finance.gov.mw/index.php/blog/budget> (consulté le 6 septembre 2020). Page 49.
- 21 Entretien avec Zilire, Centre pour l'organisation et le développement communautaires, 21 août 2020, Lilongwe, Malawi.
- 22 Entretien avec Zilire, Centre pour l'organisation et le développement communautaires, 21 août 2020, Lilongwe, Malawi.
- 23 Entretien avec M. Mlongoti, succursale de la Banque Nationale du Malawi à Blantyre, 17 août 2020, Malawi.
- 24 Entretien avec M. Mlongoti, succursale de la Banque Nationale du Malawi à Blantyre, 17 août 2020, Malawi.
- 25 Entretien avec un fonctionnaire du ministère des Terres, du Logement et du Développement urbain, bureau de Blantyre, 15 août 2020, Malawi.
- 26 National Statistical Office (2018). 2018 Malawi Population and Housing Census Main Report. 20 May 2019. http://www.nso.malawi/index.php?option=com_content&view=article&id=226:2018-malawi-population-and-housing-census&catid=8:reports&Itemid=6 (Consulté le 10 août 2020). Pages. 31-32.
- 27 Entretien avec un fonctionnaire du ministère des Terres, du Logement et du Développement urbain, bureau de Blantyre, 15 août 2020, Malawi.
- 28 Chimjeka, R. (2020). Police Barter: 140 Units already Under Construction. 21 août 2020. The Times. <https://times.mw/police-barter-deal-140-units-already-under-construction/> (Consulté le 25 août 2020).
- 29 Gouvernement du Malawi (2020). Déclaration budgétaire nationale 2020/2021. Page. 38.
- 30 Kalua, K. (2020). Page Facebook de Kamlepo Kalua. <https://web.facebook.com/kamlepokalua/posts/2307610399540379> (Consulté le 27 août 2020).
- 31 Sangala, T. (2018). The Property Market in Malawi. 30 janvier 2018. The Times. <https://times.mw/the-property-market-in-malawi/> (Consulté le 29 août 2020).
- 32 Sangala, T. (2018). The Property Market in Malawi. 30 janvier 2018. The Times. <https://times.mw/the-property-market-in-malawi/> (Consulté le 29 août 2020).
- 33 Africa Development Bank (2020). Speeding up the Devolution of District Land Registries for Increased Land Registration Titling and Improved Agriculture productivity. COMW Policy Brief No. 1/2020 Page 5.
- 34 Chome, J. (2020) Urbanisation. Conférence nationale de développement 2020.
- 35 Republic of Malawi (1965). The Land Act (1965). <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/mlw41845.pdf> (Consulté le 1er septembre 2020).
- 36 La première tentative sérieuse de fournir un ensemble complet de lois foncières a été faite en 1967 avec l'adoption de la loi sur les terres enregistrées (Cap 58 : 01) et de la loi sur le développement des terres coutumières (Cap 59 : 01) qui s'appliquait à Lilongwe Ouest, et non pas dans l'ensemble du pays.
- 37 World Bank (2020). Doing Business 2020 Malawi Profile. Page. 24.
- 38 Africa Development Bank (2020). Speeding up the Devolution of District Land Registries for Increased Land Registration Titling and Improved Agriculture productivity. COMW Policy Brief No. 1/2020. Page. 6.
- 39 Chirwa, J. (2020). Land Laws to roll out nationwide next year: 9 July 2020. The Nation. <https://www.nation.com/land-laws-to-roll-out-nationwide-next-year/> (Consulté le 1er septembre 2020).
- 40 Banda, J., Tukula, F. et Chilonga, D. (2019). Land Use Policy: Implementing Physical Planning Act in the Context of Malawi Land Reform Program. Annual World Bank Conference on Land and Poverty, Washington D.C., 25-29 March 2019. Page. 5.
- 41 Garcia, A.C Abrassart, T et Barker, L.H. (2020). Building a safer, healthier, more resilient Malawi. 5 May 2020. World Bank Blogs. <https://blogs.worldbank.org/african/building-safer-healthier-more-resilient-malawi> (Consulté le 27 août 2020).
- 42 Africa Development Bank (2020). Speeding up the Devolution of District Land Registries for Increased Land Registration Titling and Improved Agriculture productivity. COMW Policy Brief No. 1/2020 Page. 5.
- 43 Habitat pour l'humanité (2019). Profil de pays du Malawi. https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/l_Malawi_2019.pdf (Consulté le 16 septembre 2020).