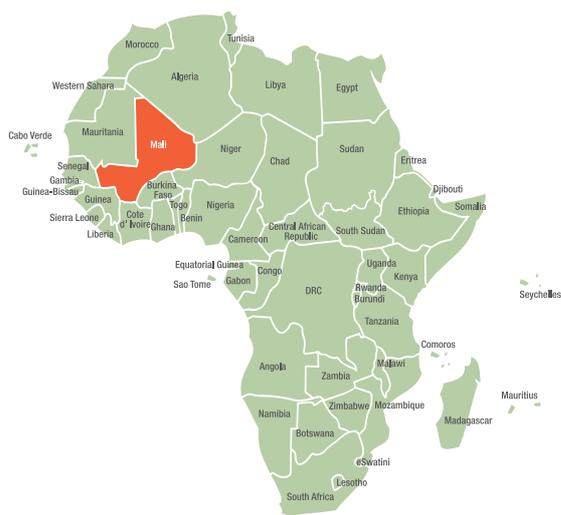


Mali

Auteur: Jerome Kaplan



Vue d'ensemble

La République du Mali, qui couvre 1 248 574 km², est l'un des plus grands pays d'Afrique de l'Ouest. En 2019, sa population totale, qui augmente de 3 % par an, est estimée à 19 658 millions d'habitants. Selon les projections de variation démographique moyenne les plus récentes de l'ONU, le taux de croissance de cette population ne devrait diminuer que marginalement au cours des 20 prochaines années, son taux de croissance annuel composé étant estimé à 2,8 % pour les années allant de 2019 à 2039. Par conséquent, selon cette projection, le nombre d'habitants du Mali devrait doubler d'ici 2045.¹ Les zones urbaines sont occupées par 41 % de la population. En fait, le taux d'urbanisation, qui est de 4,9 % par an, est supérieur au taux de croissance économique.² Cependant, l'économie malienne est essentiellement agropastorale et ce secteur emploie plus des deux tiers³ de la population.

Au Mali, l'année écoulée a été marquée par d'importants développements politiques. Human Rights Watch signale que le conflit s'est intensifié en 2018 : les attaques des groupes armés contre les civils ont atteint des sommets, l'armée a commis des atrocités pendant des opérations antiterroristes et la violence intercommunautaire qui a fait des centaines de morts a précipité une crise humanitaire au centre et au nord du pays.⁴ Au même moment, des élections législatives prévues pour la fin de l'année 2018 ont été reportées à deux reprises jusqu'à ce qu'une nouvelle loi étende le mandat de la législature actuelle jusqu'au mois de mai 2020. Parallèlement, en avril 2019, après la démission du Premier ministre en place ainsi que de l'ensemble de son gouvernement, le Président malien a nommé l'ancien ministre des Finances, Boubou Cissé, au poste de Premier ministre du gouvernement.⁵

Malgré l'instabilité politique du Mali, la croissance de son PIB réel en 2018 a été estimée à 4,9 %, ceci en dépit d'une baisse constante marginale par rapport au sommet de 7,1 % atteint en 2014.⁶ Cette diminution est principalement due au fléchissement des taux de croissance de l'agriculture, qui ne sont que partiellement compensés par l'augmentation du taux de croissance dans les secteurs secondaire et tertiaire. Ainsi la croissance du PIB réel pour 2019-2020 devrait être de 4,7 %.⁷

Comme le taux de croissance du PIB a été sensiblement plus élevé que celui de la population, en particulier au cours des cinq dernières années, le PIB par habitant continue d'augmenter. Toutefois, cette croissance économique est établie en fonction d'une base faible et, par conséquent, malgré des améliorations, on estimait qu'en 2018 43,8 % de la population bénéficiait d'un revenu inférieur au seuil de pauvreté.⁸

Faisant déjà preuve de lenteur, les taux d'inflation de 1,8 % en 2017 et 2018⁹ ont chuté de manière significative en 2019, les prix nationaux agrégés ayant même

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Bamako, Gao, Segou, Kidal, Tombouctou, Kayes, Sikasso, Mopti, Koulikoro
Taux de change: 1 US \$ = [a] 1er juillet 2019 1 PPP\$ = [b]	580.15 CFA Franc (XOF) 216.61 CFA Franc (XOF)
Inflation 2018 [c] Inflation 2019 [c]	1.7 1.7
Population [b]	19 077 690
Taux de croissance de la population [b] Taux d'urbanisation [b]	3.0% 4.9%
Pourcentage de la population totale se situant en dessous du seuil de pauvreté national (2017) [d]	50.7%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [d]	7.9%
Proportion de la population adulte qui a formellement emprunté (2017) [b]	6.3%
PIB (\$ US courants) (2018) [b]	US\$17 197 million
Taux de croissance du PIB annuel [b]	4.9%
PIB par habitant (\$ US courants) (2018) [b]	USD\$901
Coefficient de Gini (2017) [b]	33.00
Classement mondial de l'IDH (2017) [d] Note de l'indice de DH du pays (2017) [d]	182 0.427
Taux d'intérêt prêteur (2017) [b]	5.1%
Rendement des obligations du gouvernement à 2 ans	n/a
Nombre d'hypothèques en cours [f]	452
Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD) [f]	US\$12.1 million
Nombre de créanciers hypothécaires [g] Taux hypothécaire en vigueur	51 8.75%
Durée moyenne de l'hypothèque en années [f] Le premier versement	10 n/a
Ratio des hypothèques sur le PIB	0.07%
Quelle est la forme du registre des titres fonciers? [e]	Paper
Nombre total de propriétés résidentielles avec un titre de propriété	n/a
Nombre de maisons achevées	n/a
Nombre de promoteurs/contractants privés formels [h]	11
Nombre d'agents immobiliers formels [h]	24
Coût standard d'un sac de ciment de 50 kg [i]	4 500 XOF (US\$7.76)
Prix de la maison la moins chère nouvellement construite par un développeur officiel ou un entrepreneur dans une zone urbaine (unités en monnaie locale) [f]	13 300 000 XOF
Taille de la maison la moins chère nouvellement construite par un promoteur ou un entrepreneur officiel dans une région urbaine	60m ²
Prix moyen de location de cette unité dans une région urbaine (unités en devise locale)	n/a
Nombre d'encours de microcrédit [j]	806 750
Nombre de fournisseurs de microfinance [j]	129
Nombre d'encours de prêts à la construction de logements [f]	452
Nombre de fournisseurs de financement de la construction [k]	30
Classement « Facilité de faire des affaires » de la Banque mondiale [e]	145
Nombre de procédures pour enregistrer une propriété [e]	5
Délai (en jours) entre l'application à l'achèvement des unités résidentielles dans la principale ville urbaine [e]	n/a

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

[a] Coinmill	[f] World Bank Publications
[b] World Bank World Development Indicators	[g] Professional Association of Microfinance Institutions
[c] IMF World Economic Outlook Database	[h] Selogeraumali.com
[d] UNDP: Human Development Reports	[i] National Institute of Statistics
[e] World Bank Doing Business 2018	[j] Malijet.com

baissé de 2,1 % entre août 2018 et août 2019. Malgré la déflation globale observée, les coûts du logement, de l'eau, du gaz, de l'électricité et des autres combustibles ont augmenté nominalement de 4,6 % au cours de la même période. Une part importante, mais non déclarée, de cette hausse est toutefois due à l'augmentation des prix des combustibles solides. Dans la capitale, Bamako, les loyers effectifs ont légèrement baissé au cours des 12 mois précédant mai 2019.¹⁰ Le fait que le franc CFA ouest-africain (utilisé par huit pays d'Afrique de l'Ouest et émis par la Banque centrale des États de l'Afrique de l'Ouest - BCEAO) soit rattaché à l'euro est un facteur important du taux d'inflation généralement faible au Mali puisqu'il assure la stabilité du change et contribue à une maîtrise de l'inflation.

Accès au financement

Au 30 juin 2019, le Mali comptait 14 banques, dont l'une de ces banques avait été enregistrées entre juin 2018 et juin 2019, ainsi que 3 institutions financières.¹¹ Les taux préférentiels des banques varient de 5 à 10 %, les taux de base étant fixés, en 2019, entre 6,19 et 7 %, tandis que les taux maximums des débiteurs oscillent entre 10 et 15 %.¹² Comme indiqué dans l'Annuaire 2018 du CAHF, le Mali comptait à l'époque trois institutions financières, deux fonds de pension et six compagnies d'assurance.¹³ Bien qu'environ 95 %¹⁴ de la population malienne soit

musulmane, les banques respectant la charia ne représentent qu'une petite partie du secteur financier malien.¹⁵

La Banque mondiale rapporte que, en 2013, seuls 452 prêts hypothécaires ont été accordés dans le pays.¹⁶ Il n'existe pas de données aisément disponibles pour actualiser cette statistique, mais la BAD montre que la part en pourcentage du total des prêts à moyen et long terme est passée de 32 % en 2013 à 38,7 % en 2015. Simultanément, le total des prêts dans le pays a augmenté de 65 %, passant de 2,3 milliards à 3,8 milliards d'USD au cours de la même période,¹⁷ ce qui indique une tendance à l'augmentation du financement par emprunt à long terme. En outre, si en 2015 l'octroi de prêts pour le logement par le biais de microfinancement était pratiquement inexistant,¹⁸ en 2018, un seul réseau de microfinance, Nyesigiso, avait commencé à en proposer.¹⁹

Malgré le manque de microfinancement pour le logement, la BCEAO estime que le Mali compte 86 institutions de microfinance²⁰ (IMF), hors réseau affilié, en 2019, soit une de plus qu'en 2018. Même si cette augmentation semble mineure, elle reste positive compte tenu de la fermeture de 20 IMF entre mars 2017 et mars 2018, comme indiqué dans l'Annuaire du CAHF de l'année passée.²¹ Ceci peut être attribué aux réformes du secteur de la microfinance mises en oeuvre dans le cadre d'un programme du FMI actuellement en cours. Une analyse réalisée en 2019, à partir d'un échantillon de 22 institutions de microfinance au Mali, faisait alors état d'un peu moins de deux millions de clients et d'un encours de dette de 119 milliards de XOF (210 millions d'USD) en juillet 2019.²² Autre signe de l'amélioration du secteur, cet échantillon présentait un ratio global de prêts non productifs (PNP) de 6,95 %, plaçant le pays en dessous de la moyenne de 7,37 % pour les huit pays de l'Union économique et monétaire ouest-africaine (UEMOA).²³

En février 2019, le secteur financier malien a reçu sa première notation de l'agence Moody's, marquant ainsi un développement notable. Ceci fait suite à une interruption prolongée des notations internationales disponibles pour le pays depuis que Standard & Poor's²⁴ et Fitch²⁵ avaient respectivement cessé de noter le Mali en 2008 et 2009. Moody's a donc pour la première fois attribué au gouvernement de la République du Mali la note B3 (spéculatif et sujet à un risque de crédit élevé) quant aux émetteurs en monnaie locale et étrangère et déterminé ses perspectives comme stables.²⁶ Parmi les principaux facteurs ayant contribué à cette note on trouve notamment les faibles niveaux de revenu et une diversification économique limitée, la faiblesse des institutions, une solidité financière modérée reflétant un faible fardeau de la dette et une forte susceptibilité au risque d'événement en raison du conflit continu dans la région nord du pays. La cote de crédit du pays peut influencer sur sa capacité d'emprunter et de financer les infrastructures économiques, mais elle est également liée à la cote des banques locales, qui répercutent le coût des emprunts sur leurs clients, ce qui, en fin de compte, a une incidence sur le caractère abordable du crédit et l'accès au financement.

En 2019, le rapport Doing Business a classé le Mali au 144^e rang mondial pour son indice d'obtention de crédit en annonçant des performances médiocres en matière d'information sur le crédit ainsi que des couvertures du registre et des bureaux de crédit. Ces éléments représentent toutefois une progression puisque le Mali a amélioré l'accès à l'information sur le crédit en créant une nouvelle agence d'évaluation en 2017. Le pays a également obtenu de bons résultats sur les droits des emprunteurs et des prêteurs grâce aux lois sur les garanties, ce qui le place au-dessus de la moyenne subsaharienne et correspond presque à la moyenne des revenus élevés de l'OCDE.²⁷

La Caisse régionale de refinancement hypothécaire de l'Union économique et monétaire ouest-africaine (CRRH-UEMOA) a émis sa huitième obligation, levant 30,2 milliards de XOF²⁸ (52 millions d'USD), ce qui constitue un développement régional important pour le financement du logement. Ce crédit servira à refinancer les prêts au logement accordés par les banques actionnaires de la CRRH-UEMOA, dont celles du Mali. Ce refinancement permet aux banques bénéficiaires d'accorder des prêts immobiliers supplémentaires à leurs clients, à des taux compétitifs et sur de plus longues périodes.

Accessibilité financière

En 2018, l'Institut national de la statistique du Mali (INSTAT) estimait que 43,8 % de la population (soit 8 357 millions de personnes) ne gagnaient pas assez pour subvenir à leurs besoins fondamentaux et étaient donc catégorisés comme vivant dans la pauvreté.²⁹ Ceci engendre des implications évidentes sur le caractère abordable du logement au Mali, comme en témoigne l'estimation de 2014 selon laquelle 56,3 % de la population urbaine malienne vivait dans des bidonvilles, soulignant, malgré un chiffre toujours extrêmement élevé, une énorme amélioration par rapport aux 84,8 % annoncés en 1995.³⁰

Accès aux données sur le financement du logement

Les indicateurs économiques clés concernant le Mali sont largement disponibles, soit auprès du Ministère de l'Économie et des Finances, soit auprès de l'Institut national de la statistique (INSTAT Mali). Bien que l'INSTAT ait fourni, dans le cadre de l'EMOP, des analyses d'échantillons statistiques pour les données actuelles, les informations sur l'accès au logement par type ne sont pas disponibles.

Des données de haute qualité sur le secteur bancaire sont disponibles auprès de la Banque centrale des États de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO) qui rassemble et diffuse des informations pour les huit pays d'Afrique de l'Ouest de la zone du franc CFA. Toutefois, il n'est pas facile d'obtenir des statistiques sur les financements sectoriels tels que le montant et le nombre des prêts hypothécaires.

Au moment de la rédaction du présent rapport, le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme ne semblait pas avoir de site internet et celui de l'OMH était inaccessible. Considérant qu'il s'agit de deux institutions clés du logement social au Mali, ces conditions représentent un vide important en matière de statistiques et d'informations sur la fourniture de logements sociaux et sur la planification. Aucune données actualisées relevant de la livraison de logements ou de la construction par le secteur privé n'ont été trouvées.

Malgré l'actuelle numérisation des titres fonciers et la mise en oeuvre prévue du Système d'information sur les titres fonciers et les biens immobiliers (SITFI), aucune ventilation ou analyse de ces informations n'a été identifiée au cours de cette recherche.

Le revenu et l'accès financier varient aussi considérablement d'une région à l'autre. Ceci est particulièrement évident lors de l'analyse du fossé entre les zones rurales et urbaines : si, en 2018, 53,6 % des Maliens vivant dans la pauvreté, seuls 24,6 % des habitants des centres urbains secondaires étaient dans cette situation. À Bamako, le centre économique inégalé du Mali, on estime que seulement 4,1 % de la population de la ville vivent en dessous du seuil de pauvreté national.³¹ Fait significatif, la capitale présente également le coefficient de Gini le plus bas du pays (0,28), alors que les centres urbains secondaires détiennent le coefficient le plus haut (0,37).³² La variation des revenus en fonction des zones géographiques mentionnée ci-dessus se traduit par des dépenses annuelles moyennes par ménage de 3,1 millions de XOF (5 343 USD) à Bamako, 2,5 millions de XOF (4 309 USD) dans les autres villes et 1,9 million de XOF (3 275 USD) dans les zones rurales.³³ Cependant, malgré les dépenses moyennes des ménages supérieurs de 63 % à Bamako par rapport à celles des ménages ruraux, environ 61 % des dépenses totales des ménages du pays proviennent des ménages ruraux.

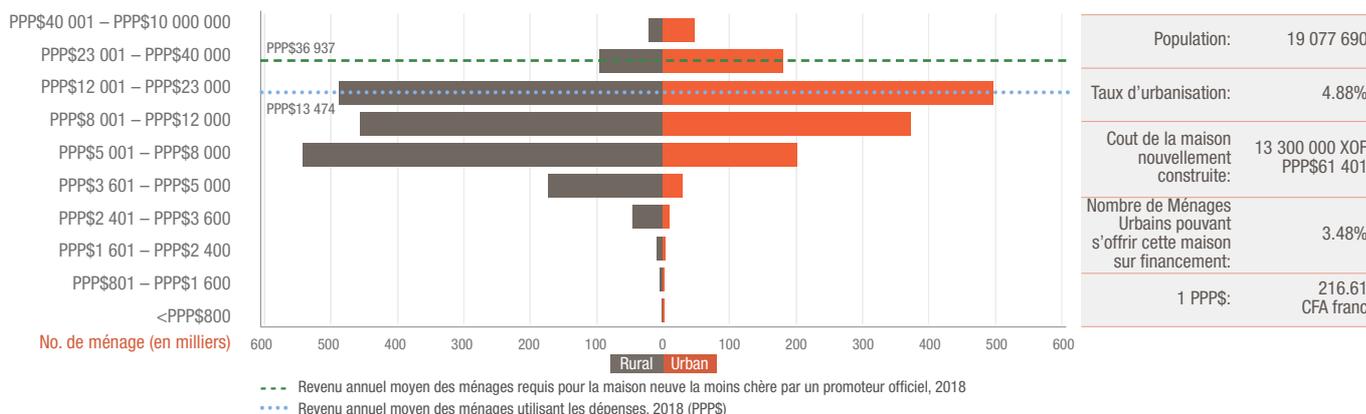
Les recherches menées pour l'Annuaire 2018 de la CAHF ont montré que le logement le moins cher construit en 2017 coûtait 13 577 850 XOF (23 404 USD), terrain compris, ce qui équivaldrait, selon le calculateur de crédit bancaire de la BICIM, à des remboursements mensuels de 194 802 XOF pour un emprunt sur 10 ans.^{34,35} Ainsi, cette mensualité équivaldrait à 75 % des dépenses mensuelles totales d'un ménage moyen à Bamako et à 94 % des dépenses moyennes des ménages dans les centres urbains secondaires. Le Mali dispose toutefois d'un programme de logement public remarquable, dont les coûts sont examinés dans la section sur l'offre de logements, et d'un programme de subventions sous forme de prêts au logement abordable (voir la section « Politiques et législation »).

Malgré la variation importante des revenus, la proportion des dépenses du revenu des ménages par quintile présente un écart plus étroit. Le groupe des ménages au revenu le plus faible (quintile 2) consacre en moyenne 6,2 % de leurs dépenses totales à leur loyer ou loyer imputé, alors que les quintiles 3 et 4 y consacrent respectivement 6,8 % et 7,7 %, et les ménages aux revenus les plus élevés, 7,9 %.³⁶ En fait, la moyenne consacrée au loyer pour l'ensemble des ménages maliens, tous revenus confondus, est de 7,1 % des leurs dépenses annuelles totales.³⁷ On estime en outre que les ménages de Bamako consacrent 7,9 % de leurs dépenses totales au loyer ou au loyer imputé.³⁸

À l'échelle nationale, les coûts du logement, de l'eau, du gaz, de l'électricité et d'autres combustibles ont augmenté nominalement de 4,6 %³⁹ entre août 2018 et 2019. Compte tenu de la déflation globale de 2,8 %⁴⁰ pour la même période, cela constitue une augmentation importante des coûts réels et engendre de sérieuses répercussions sur l'accessibilité financière des ménages, en particulier pour les plus pauvres, bien que le principal facteur d'augmentation des coûts ait été celui des combustibles, et non les coûts directs du logement. À Bamako, qui offre une plus grande disponibilité de données plus détaillées, les statistiques les

MALI

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



Population:	19 077 690
Taux d'urbanisation:	4.88%
Coût de la maison nouvellement construite:	13 300 000 XOF PPP\$61 401
Nombre de Ménages Urbains pouvant s'offrir cette maison sur financement:	3.48%
1 PPP\$:	216.61 CFA franc

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

plus récentes montrent que le taux d'inflation mesuré par l'IPC a diminué de 3,0 % en glissement annuel jusqu'en mai 2019, tandis que le loyer nominal a baissé de 0,1 % sur 12 mois jusqu'à cette même date.⁴¹ Par conséquent, malgré la baisse nominale, les loyers en termes réels se sont appréciés de près de 3 %.

Offre de logements

En 2015, on estimait le besoin total de logement au Mali à 82 500 unités par an, dont 51 100 pour les ménages urbains et 31 400 pour les ménages ruraux.⁴² Les données disponibles ne permettent pas de déterminer les taux de livraison de logements actuels à l'échelle nationale, mais il est hautement improbable qu'ils soient atteints et que l'arriéré n'ait pas augmenté depuis 2015. Néanmoins, l'accès aux services de base s'est considérablement amélioré. Par exemple, 82,9 % des ménages avaient accès à l'eau potable en 2018, contre 78,7 % en 2006, une hausse plus notable dans les zones urbaines (82,5 %) que dans les zones rurales (70,3 %). Il en va de même pour l'accès à l'électricité qui est passé de 34,3 % en 2011 à 65,6 % en 2018. Cependant, on estime qu'en 2018, 90,2 % des ménages étaient équipés de latrines à fosse, ce qui indique que la majeure partie de la population n'a pas accès à un réseau d'assainissement.⁴³

Compte tenu des ressources limitées du pays, le Mali accorde une grande importance à la disponibilité de logements abordables et dispose d'un programme sophistiqué de logements sociaux. Cependant, en dépit de son avancement relatif, l'objectif du programme de logements de 50 000 logements entre 2013 et 2018 était trop ambitieux et seulement moins de 13 000 logements livrés en mai 2018.⁴⁴ Parmi les projets de logements sociaux en cours, on peut citer la mise à disposition de 5 900 logements à Bamako par l'Office malien de l'habitat (OMH). Ces unités ne sont pas entièrement subventionnées par l'État et les bénéficiaires doivent apporter un montant fixe en fonction de leurs circonstances économiques et de la catégorie des unités concernées. Les ménages non salariés à la recherche d'un logement social de type F3 (2 chambres à coucher, séjour, salle de bain, toilettes, cuisine, garage) doivent payer une caution de 132 660 XOF (229 USD) ainsi qu'une contribution de 234 000 XOF (403 USD). Pour les logements économiques de type F4 (3 chambres à coucher, 2 salles de bains, salon, cuisine, garage), les demandeurs doivent verser une caution de 282 000 XOF (486 USD) et 2,05 millions XOF (3 534 USD).⁴⁵ Les logements sont attribués aux bénéficiaires sans intérêt sur une période de 25 ans. Le budget national 2019-2020 a alloué 5,9 % des dépenses totales au logement et aux équipements publics, soit une augmentation significative par rapport aux 2,8 % du budget de 2018-2019.⁴⁶

En dépit des programmes de fourniture de logements sociaux, l'autoconstruction demeure la source principale de logements. Une étude de 2011 menée par Shelter Afrique sur le secteur immobilier malien a estimé que cette offre représentait 75 % du parc immobilier du pays.⁴⁷

Marchés immobiliers

Selon un rapport de la Banque mondiale de 2019⁴⁸ détaillant le statu quo à Bamako, la capitale se caractérise par des marchés fonciers inefficaces, entraînant un développement urbain désorganisé et des modèles de développement urbain inefficaces, se manifestant par un développement hors des centres urbains. En outre, le rapport indique que l'insuffisance des investissements dans les infrastructures de réseau a encore aggravé les problèmes d'accessibilité urbaine et que le manque de terrains aménageables pour de nouveaux projets résidentiels

pose également problème. La cause sous-jacente de cette inefficacité serait le manque de budget gouvernemental, la faible décentralisation des mandats et la sous-capacité des institutions de planification urbaine au niveau local.

Ceci est confirmé par le fait qu'il n'existe pas de registre foncier global, ce qui a donné lieu à de fréquents litiges concernant la propriété dont la résolution devant les tribunaux prend plusieurs années.⁴⁹ En 2015, la Banque mondiale déclarait que, de ce fait, environ 80 % de toutes les affaires portées devant les tribunaux étaient dues à des contestations de droits fonciers et que les coûts d'enregistrement des terres étaient élevés, ce qui entravait la constitution de garanties et la fourniture de logements abordables.⁵⁰ Les implications de cette situation sont d'autant plus évidentes que Doing Business classe le Mali au 141^e rang sur 190 pays pour l'indicateur « enregistrement de propriété », soit une baisse de quatre places par rapport à son rang de 2018. Au Mali, l'enregistrement foncier nécessite cinq procédures et 29 jours pour un coût équivalent à 11,1 % de la valeur de la propriété, sans changement au cours des deux dernières années.⁵¹ L'indice de qualité de l'administration des biens fonciers demeure faible, soit 8 sur une échelle de 0 à 30.

Toutefois, un programme d'archivage physique et numérique des documents fonciers, ainsi que la mise au point d'un système cadastral est actuellement en cours à Bamako et à Kati. En avril 2019, ce programme a permis d'inventorier 217 000 titres fonciers et d'en numériser 185 000. En outre, la mise en oeuvre du Système d'information sur les titres fonciers et immobiliers (SITFI), visant à améliorer les processus de gestion des terres, était prévue pour mai 2019.⁵² En dépit de cette évolution positive pour le marché du logement en général et des avantages qu'elle représente pour les emprunteurs hypothécaires et la réduction des blocages bancaires,⁵³ il n'est pas certain que ces systèmes permettront de traiter les droits fonciers dans l'actuel cadre juridique pluraliste des propriétés coutumières et des titres provisoires.⁵⁴

Les données sur les coûts réels moyens de location ou de propriété sont rares. Cependant, en analysant les dernières données de l'Enquête modulaire et permanente auprès des ménages (EMOP),⁵⁵ il est possible de calculer la dépense moyenne mensuelle locative ou imputée par ménage par quintile de revenu. Les données montrent que : les ménages maliens les plus pauvres dépensent 7 690 XOF (13,25 USD) pour leur loyer mensuel ; les ménages du quintile 2 dépensent 9 221 XOF (15,89 USD) ; ceux du quintile trois dépensent 11 575 XOF (19,95 USD) ; le quintile quatre dépense 15 714 XOF (27,09 USD) et, enfin, le quintile le plus riche consacre en moyenne 21 271 XOF (36,66 USD). En utilisant la même méthodologie, la dépense moyenne de loyer par ménage vivant à Bamako en 2018 était estimée à 20 468 CFA (35,28 USD) par mois, c'est-à-dire proche de la dépense moyenne nationale du quintile 5. Par conséquent, les loyers pratiqués à Bamako sont plus élevés que dans le reste du pays.

En 2015, 51 % de tous les logements sociaux étaient occupés par des travailleurs salariés et 40 % par des non-salariés.⁵⁶ Il est estimé que 34 %⁵⁷ des citoyens louent leurs logements.

Selon le rapport Doing Business de 2019 de la Banque mondiale, la facilité d'obtention des permis de construire est restée inchangée par rapport à l'année dernière, soit 13 procédures en 124 jours. Le coût des permis de construction en pourcentage de la valeur de la propriété a légèrement diminué, passant de 6,2 %

en 2018 à 5,9 % en 2019, plaçant le Mali à la 109^e place sur 190 pays, un gain impressionnant de 25 places par rapport à son classement de 2018.⁵⁸

Politiques et réglementation

Créé en 1996 et rattaché au Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, l'Office malien de l'habitat (OMH) est un organisme public chargé de gérer, d'organiser et de mettre en oeuvre des stratégies permettant aux Maliens d'accéder à un logement approprié. Il est le principal fournisseur de terrains viabilisés et le principal facilitateur de la relation entre les acteurs du marché du logement. Cet organisme participe également à des opérations financières et subventionne le taux d'intérêt sur les prêts pour les demandeurs de prêts hypothécaires éligibles.

Le nouveau directeur général de l'OMH, Sékou Demba, a élaboré un plan d'action en cinq points axé sur les réformes organisationnelles et financières, l'amélioration de la gestion du parc de logements sociaux et des opportunités supplémentaires grâce à de nouveaux mécanismes financiers. En réponse à la récente indignation publique, le directeur général a l'intention de recruter d'urgence un vérificateur international pour améliorer la situation financière du Ministère. Parallèlement aux réformes financières, le plan d'action favorise l'élaboration de typologies de logements abordables sous forme de logements multiples plus denses ainsi que la planification du réaménagement des logements vacants.⁵⁹ En 2018, un nouveau plan directeur national pour le développement des infrastructures 2018-2030 a également été présenté. Il propose 74 grands projets d'infrastructures d'une valeur totale de 10 837 milliards de XOF (18,7 milliards d'USD) sur 12 ans.⁶⁰

Jusqu'à récemment, l'un des principes fondamentaux au Mali était qu'une terre sans titre de propriété était présumée appartenir à l'État. Plusieurs réformes des cadres juridiques et institutionnels qui régissent le régime foncier rural et urbain sont toutefois en cours. Elles visent à garantir les droits fonciers (en particulier pour les terres agricoles), à améliorer l'administration foncière et à garantir la mobilisation des recettes provenant de la propriété foncière et des biens de l'État. Trois processus de réforme notables sont en cours : (i) la récente loi portant sur le foncier agricole (2017), (ii) la réforme de la législation foncière et des terres appartenant à l'État (qui clarifie le rôle de l'État et des collectivités locales dans l'administration foncière), et (iii) le processus d'établissement d'un cadastre foncier national. Selon la Banque mondiale, des efforts sont maintenant nécessaires pour mettre en oeuvre les nouveaux cadres juridiques, tels que la constitution de commissions foncières locales pour aider à lutter contre la conversion incontrôlée des terres dans les zones périurbaines.⁶¹

Les opportunités

Selon une étude réalisée en 2019 par la Banque mondiale, la capitale du Mali, Bamako, pourrait devenir un pôle régional ouest-africain. L'étude a montré que les capitales intérieures de la région (à savoir Bamako, Ouagadougou et Niamey) sont susceptibles de bénéficier d'investissements visant à réduire les congestions existantes dans les transports en Afrique de l'Ouest. De toutes les villes d'Afrique de l'Ouest, Bamako présente le potentiel le plus élevé en termes d'accès au marché régional et mondial.⁶² De plus, la capitale, dont le taux de croissance annuel est de 4,5 %, se classe parmi les villes dont la croissance est la plus rapide au monde.⁶³

L'efficacité du marché immobilier malien devrait s'améliorer avec la mise en oeuvre des récentes réformes politiques, car des régimes fonciers et des droits de propriété plus clairs devraient engendrer une augmentation des garanties sur le marché. Ces changements, combinés à des mesures de relance du refinancement hypothécaire, devraient stimuler les prêts, améliorant ainsi l'accessibilité financière ainsi que l'accès au financement. De plus, en dépit des risques considérables auxquels le pays est exposé, le Mali pourrait certainement faire l'objet d'une augmentation du taux de fourniture de logements abordables à moyen terme grâce à la hausse des allocations budgétaires pour le logement et à la réaffirmation d'un plan de développement des infrastructures.

Dans le cadre de la première notation du Mali par l'agence de notation Moody's en février 2019, celle-ci a indiqué que la cote attribuée serait probablement améliorée en cas de stabilisation durable du contexte sécuritaire permettant un renforcement des institutions et de meilleures conditions économiques, associés à une forte croissance des niveaux de revenus et de la compétitivité.⁶⁴ Néanmoins, plusieurs facteurs sont susceptibles de menacer les perspectives économiques du pays, en particulier les préoccupations sécuritaires liées aux retards dans la mise en oeuvre de l'Accord pour la paix et la réconciliation et aux chocs exogènes tels que les conditions climatiques sévères, la volatilité des cours de l'or et du coton, et les fluctuations du taux de change euro/dollar.⁶⁵

Sites Web

Institut national de la statistique (INSTAT), Mali : <http://www.instat-mali.org>
 Ministère de l'Économie et des Finances : <https://www.finances.gov.ml>
 Ministère de l'Économie et des Finances, Cellule d'appui à la réforme des finances publiques : <https://carfp.finances.gov.ml>
 Invest in Mali : <https://www.investmali.com>
 Banque centrale des États de l'Afrique de l'Ouest : <https://www.bceao.int>

¹ Nations Unies (2019). World Population Prospects 2019: standard projections dataset. [https://population.un.org/wpp/Download/Files/_L_Indicators%20\(Standard\)/EXCEL_FILES/_L_Population/WPP2019_POP_F01_1_TOTAL_POPULATION_BOTH_SEXES.xlsx](https://population.un.org/wpp/Download/Files/_L_Indicators%20(Standard)/EXCEL_FILES/_L_Population/WPP2019_POP_F01_1_TOTAL_POPULATION_BOTH_SEXES.xlsx) (consulté le 2 octobre 2019).

² Banque mondiale (2019). Bamako: An Engine of Growth and Service Delivery. Urban Sector Review, p. 9.

³ INSTAT Mali (2019). Résultats annuel de l'EMOP-2018/2019, p. 14 à 15.

⁴ Human Rights Watch (2019). World report 2019: Mali.

⁵ Aljazeera (2019). Mali appoints new PM days after government resigns. 22 avril 2019.

⁶ INSTAT Mali (2019). Résultats annuel de l'EMOP-2018/2019, p. 16.

⁷ Banque africaine de développement (2019). African Economic Outlook 2019, p. 189.

⁸ INSTAT Mali (2019). Résultats annuel de l'EMOP-2018/2019, p. 34.

⁹ Ibid, p. 17.

¹⁰ INSTAT Mali (2019). Indice harmonisé des prix à la consommation (IHPC) – Bamako, Mai 2019, p. 3 à 4.

¹¹ IBCEAO (2019). Paysage bancaire au 30 juin 2019. <https://www.bceao.int/fr/content/paysage-bancaire> (consulté le 3 octobre 2019).

¹² IBCEAO (2019). Banking conditions applied by WAMU's credit institutions for the first half of 2019, p. 3.

¹³ CAHF (2018). Housing Finance in Africa 2018 Yearbook. Mali Chapter, p. 185.

¹⁴ INSTAT Mali (2019). Résultats annuel de l'EMOP-2018/2019, p. 15.

¹⁵ Shariabanking.com. Mali Islamic Bank Murabaha Mudaraba. <https://www.shariabanking.com/mali.html> (consulté le 6 octobre 2019).

¹⁶ Banque mondiale (2015). Housing Finance Technical Note. Financial sector assessment program – development module, p. 19.

¹⁷ Banque africaine de développement Open data for Africa: African Financial Sector Database. <http://dataportal.opendataforafrica.org/AFDBFP2016/african-financial-sector-database-2016/country=1000530-mali> (consulté le 7 octobre 2019).

¹⁸ Banque mondiale (2015). Housing Finance Technical Note. Financial sector assessment program – development module, p. 19.

¹⁹ CAHF (2018). Housing Finance in Africa 2018 Yearbook. Mali Chapter, p. 185.

²⁰ BCEAO (2019). Main indicators of WAMU MFIs at 31/03/2019. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2019-07/Indicateurs%20au%2031%20mars%202019.pdf> (consulté le 3 octobre 2019), p. 1.

²¹ CAHF (2018). Housing Finance in Africa 2018 Yearbook. Mali Chapter, p. 186.

²² BCEAO (2019). Main indicators of WAMU MFIs at 31/03/2019, p. 1.

²³ Ibid.

²⁴ Cbonds (2008). Standard & Poor's withdraws ratings on the Republic of Mali. 9 juillet 2008.

²⁵ Reuters (2009). Fitch withdraws Mali's ratings. 4 décembre 2009.

²⁶ Moody's (2019). Moody's assigns B3 first-time issuer rating to the Government of the Republic of Mali with a stable outlook.

²⁷ Banque mondiale (2019). Doing business 2019: Mali Economy Profile, p. 27.

²⁸ CRRH UEMOA (2019). First quotation ceremony of the 8th borrowing loan of the CRRH-UEMOA.

²⁹ INSTAT Mali (2019). Résultats annuel de l'EMOP-2018/2019, p. 17.

³⁰ Banque mondiale. Data – population living in slums (% of urban population) – Mali. <https://data.worldbank.org/indicator/EN.POPSLUM.UR.ZS?locations=ML&view=chart> (consulté le 4 octobre 2019).

³¹ INSTAT Mali (2019). Résultats annuel de l'EMOP-2018/2019, p. 46.

³² Ibid, p. 75.

³³ Ibid, p. 22.

³⁴ Si la BICIM offre des prêts d'une durée maximale de 15 ans, la durée moyenne des prêts immobiliers en 2013 était de 6 ans. Le site internet ne fournit pas d'information sur le calcul du crédit.

³⁵ BICIM. Online Tools: real estate credit calculator: https://www.bicim.ml/particuliers/outils-et-guides/simulateur-immobilier/#str_content (consulté le 4 octobre 2019).

³⁶ INSTAT Mali (2019). Résultats annuel de l'EMOP-2018/2019, p. 23.

³⁷ Ibid.

³⁸ Ibid, p. 78.

³⁹ INSTAT Mali (2019). Harmonized Index Prices for Consumption (IHPC) – National Statistics. août 2019, p. 1.

⁴⁰ Ibid, p. 2 à 3.

⁴¹ INSTAT Mali (2019). Harmonized Index Prices for Consumption (IHPC) – Bamako Statistics. Mai 2019, p. 3 à 4.

⁴² Ibid.

⁴³ INSTAT Mali (2019). Résultats annuel de l'EMOP-2018/2019, p. 18.

⁴⁴ CAHF (2018). Housing Finance in Africa 2018 Yearbook. Mali Chapter, p. 185.

⁴⁵ Se Loger Au Mali. La politique des logements sociaux au Mali. <https://selogeraumali.com/immobilier-aumali/logements-sociaux-au-mali/> (consulté le 1er octobre 2019).

⁴⁶ Ministère des Finances (2019). Budget d'État 2019, p. 42.

⁴⁷ CAHF (2018). Housing Finance in Africa 2018 Yearbook. Mali Chapter, p. 185.

⁴⁸ Banque mondiale (2019). Bamako: un moteur de croissance et de prestation de services. Urban Sector Review, p. 13.

⁴⁹ Pilling, D. (2018). African cities surge to top of global growth league: Mali capital Bamako shows the strains created by rapid urban expansion. 11 septembre 2018. Financial Times.

⁵⁰ Banque mondiale (2015). Housing Finance Technical Note. Financial sector assessment program – development module, p. 18.

⁵¹ Banque mondiale (2019). Doing business 2019: Mali Economy Profile.

⁵² Ministère de l'économie et des finances, Mali (2019). Annual Evaluation Report of the Public Finance Management Reform Plan (PREM) 2018. Avril 2019, p. 15.

⁵³ Banque mondiale (2015). Housing Finance Technical Note. Financial sector assessment program – development module, p. 18.

⁵⁴ Bertrand, M., Soumaré, M. and Dembélé, S. (2017). Land Policy and Urban Development in Mali Coping with the Data Quality Challenge. Land and Poverty Conference 2017: Responsible Land Governance – Towards an Evidence-Based Approach, p. 2.

⁵⁵ INSTAT Mali (2019). Résultats annuel de l'EMOP-2018/2019, p. 22.

⁵⁶ Banque mondiale (2015). Housing Finance Technical Note. Financial sector assessment program – development module, p. 15.

⁵⁷ CAHF (2018). Housing Finance in Africa 2018 Yearbook. Mali Chapter, p. 187.

⁵⁸ Banque mondiale (2019). Doing business 2019: Mali Economy Profile.

⁵⁹ Keita, M.N. (2019). OMIH: A Five-Point Action Plan to Revitalize Housing in Mali. Mali Direct. 13 avril 2019.

⁶⁰ Ministère de l'économie et des finances, Mali (2019). Annual Evaluation Report of the Public Finance Management Reform Plan (PREM) 2018. Avril 2019, p. 20.

⁶¹ Banque mondiale (2019). Bamako: An Engine of Growth and Service Delivery. Urban Sector Review, p. 12, 73 à 74.

⁶² Ibid.

⁶³ Pilling, D. (2018). African cities surge to top of global growth league: Mali capital Bamako shows the strains created by rapid urban expansion. 11 septembre 2018. Financial Times.

⁶⁴ Moody's (2019). Moody's assigns B3 first-time issuer rating to the Government of the Republic of Mali with a stable outlook.

⁶⁵ Banque africaine de développement (2019). African Economic Outlook 2019, p. 189.