

**REPUBLIQUE DU MALI**

Un Peuple – Un But – Une Foi

-----  
MINISTERE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

**STRATEGIE  
NATIONALE DU  
LOGEMENT**

**Approuvée lors du Comité Interministériel du Mardi 10 Octobre 1995**

**ORIENTATIONS  
ET  
MISE EN ŒUVRE**

## TABLE DES MATIERES

### PAGES

---

I-	INTRODUCTION .....	1 –2
II-	EVALUATION DE LA SITUATION ACTUELLE .....	3-10
	2.1- Le Foncier (4)	
	2.2- Les Services Urbains (4-5)	
	2.3- Industrie du Bâtiment et Production de Logements (5-6)	
	2.3.1- Le Logement	
	2.3.2- Les Matériaux de Construction	
	2.4- Habitat Locatif (6)	
	2.5- Besoins en Logements (6-10)	
	2.5.1- Evolution des Nouveaux Ménages	
	2.5.2- Ventilation des Besoins	
	a) Au niveau des Régions	
	b) Bamako	
	2.6- Conclusion (10)	
III –	ORIENTATION DE LA STRATEGIE NATIONALE DU LOGEMENT –	11 –21
	3.1 Produits de Base (12-13)	
	3.1.1 Au titre des types de parcelles	
	3.1.2 Au titre des types de logements	
	3.1.3 Au titre des infrastructures hors site et équipements collectifs	
	3.2 Types d'Opérations d'urbanisme (13-16)	
	3.2.1 Acquisitions Foncières et Aménagements de Terrains	
	a) Acquisitions foncières	
	b) Aménagements de Terrains	
	3.2.2 Opérations Immobilières	
	a) Réhabilitation de Tissus Anciens	
	b) Habitations Nouvelles	
	3.3 Statuts d'Accès à l'Immobilier (16-17)	
	3.3.1 L'habitat Locatif Simple	
	3.3.2 Accès à la propriété	
	3.4 Marché du Logement (17-19)	
	3.4.1 Logements Sociaux	
	3.4.2 Logements Economiques	
	3.4.3 Logements de Standing	
	3.5 Du Logement à l'habitat (19-21)	

---

IV-	EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE NATIONALE DU LOGEMENT .....	22 – 34
-----	---	---------

**4.1 Mesures Réglementaires et Institutionnelle (23-31)**

- 4.1.1 Cadre Juridique et Réglementaire
- 4.1.2 Cadre Institutionnel
  - a) A l'échelle des Départements Ministériels
  - b) Au niveau de l'Administration Centrale
  - c) Au niveau des Collectivités Territoriales Décentralisées
  - d) Concernant l'organisation des Professionnels
  - e) Des institutions de Référence de la Stratégie Nationale du Logement
- 4.1.3 Promotion Foncière et Immobilière
  - a) de la Production Foncière et Immobilière
  - b) de la Gestion Immobilière
- 4.1.4 Système Financier
- 4.2 Promotion des Matériaux de Construction (31-32)
  - 4.2.1 Augmenter la Production Nationale de Matériaux de Construction
  - 4.2.2 Rationaliser les Techniques de Construction
- 4.3 Mécanisme de Financement de l'Habitat (32-34)
  - 4.3.1 Proposer des Produits Financiers
  - 4.3.2 Adopter un Mécanisme Institutionnel de Financement du Logement

V-	INDICATEURS DE SUIVI ET DE CONTROLE DE LA STRATEGIE NATIONALE DU LOGEMENT .....	35-40
----	--	-------

- 5.1 Les indicateurs socio-démographiques (37)
    - 5.1.1 Taille moyenne des ménages par type d'habitat
    - 5.1.2 Nombre de ménages par parcelle par type d'habitat
  - 5.2 Les indicateurs de caractéristiques physiques (37)
    - 5.2.1 Surfaces moyennes des parcelles par type d'habitat
    - 5.2.2 Surface bâtie moyenne par type d'habitat
    - 5.2.3 Nature des éléments des logements par type d'habitat
  - 5.3 Les indicateurs du niveau des infrastructures et Services (38-39)
    - 5.3.1 Alimentation en eau potable des logements
    - 5.3.2 Raccordement au réseau électrique
    - 5.3.3 Installations sanitaires dans le logement
    - 5.3.4 Ramassage des ordures
    - 5.3.5 Réseau d'assainissement
    - 5.3.6 Réseau routier
    - 5.3.7 Coûts des infrastructures
  - 5.4 Les indicateurs d'acquisition et de statut (39)
  - 5.5 les indicateurs de revenus et dépenses des ménages (39)
  - 5.6 Evaluation des Indicateurs (39-40)
-

## **I – INTRODUCTION**

**001-** L'objectif principal de la présente Stratégie Nationale du Logement est de permettre au Gouvernement du Mali d'améliorer les conditions de vie dans le pays en favorisant notamment l'accès à un logement décent pour les Populations à faibles revenus constituant aujourd'hui le plus grand nombre.

**002-** Cet objectif est par ailleurs conforme aux résolutions de l'Assemblée Générale des Nations Unies de 1987 sur la Stratégie du logement jusqu'en l'an 2000.

**003-** S'il n'y a aucun doute que le développement économique et social d'un pays dépend de la santé physique et morale de sa population, il reste évident qu'un logement inadéquat et une contrainte à la promotion de l'Homme qui est par ailleurs le moteur et la finalité de tout développement.

**004-** La gestion récente de cette problématique a abouti à diverses initiatives au niveau de l'Etat parmi lesquelles le Séminaire sur la Politique de Logement au Mali, tenu à Bamako du 04 au 09 Septembre 1989, a constitué une étape fondamentale dans la recherche de solutions aux problèmes de logement.

**005-** Le projet MLI/90-005 «Stratégie Nationale du Logement » exécuté de 1991 à 1993 au sein de la Direction Nationale de l'Urbanisme et de la Construction (DNUC) a été l'un des résultats immédiats dudit Séminaire.

**006-** Ainsi, le projet a eu pour objet :

- l'identification des Structures appropriées pour la mise en œuvre de la Stratégie du logement au Mali ;
- La révision des politiques actuelles du Secteur du Logement y compris la législation ;
- La collecte et le traitement des données ;
- L'esquisse d'une Stratégie Nationale du Logement ;
- L'identification des options réalistes de mise en œuvre adaptées au développement international et comportant la formation des Intervenants.

**007-** Les recommandations issues du Séminaire et du Projet précités ont servi de base d'analyse pour l'identification des options stratégiques les plus réalistes et opérationnelles dans un contexte malien marqué par le scepticisme vis-à-vis des stratégies sans actions immédiates.

## **II – EVALUATION DE LA SITUATION ACTUELLE**

**008-** la situation actuelle du Secteur du Logement au Mali révèle un certain nombre de contraintes fondamentales de l'amélioration desquelles dépend la stratégie de mise en œuvre de toute Politique de Logement.

**009-** Ces contraintes sont, entre autres, relatives à la gestion du foncier, à la fourniture de Services de base, à la Production de Logement et de Matériaux de Construction.

**010-** La fourniture de logements décents, de même que de services de base, à une plus large couche de la population constituera une des conditions essentielles à l'amélioration effective des conditions de vie des citoyens, notamment au niveau urbain où la situation des plus pauvres devient de plus en plus inquiétante.

## **2.1 LE FONCIER**

**011-** Dans les Centres Urbains, la faiblesse continue, dans le temps, de l'offre formelle de terrains à bâtir en logements, ce par rapport à la demande, a eu pour conséquence une situation spéculative avec l'instauration d'un Marché foncier parallèle très dynamique et rémunérateur, mais excluant pratiquement le plus grand nombre.

**012-** Le corollaire de cette situation se trouve dans le rejet d'un nombre de plus en plus important de démunis dans les zones périphériques des villes donnant ainsi naissance à l'habitat spontané à travers une occupation délibérée du domaine privé de l'Etat et ce, très souvent sous le couvert du « Droit Coutumier » ;

**013-** L'une des solutions fondamentales pour y faire face est dans l'amélioration des textes de gestion foncière et urbaine existants dans l'optique d'une cohérence avec la Politique de Décentralisation en cours.

## **2.2 LES SERVICES URBAINS**

**014-** Au Mali en dehors des services de base classiques (Santé, Education) généralement fournis par l'Etat, les sollicitations quotidiennes des populations vont de plus en plus aujourd'hui au transport public, à l'approvisionnement en eau potable, à la distribution d'électricité, à la gestion des déchets urbains et à l'assainissement.

**015-** Du constat général, il ressort que très peu d'investissements ont été réalisés et sont surtout de façon concentrée dans les zones d'habitat formel.

**016-** Bien que totalement dépourvues de telles commodités les zones d'habitat spontané n'ont cessé de prendre une ampleur qui en fait aujourd'hui une force incontournable dans la dynamique d'aménagement urbain.

**017-** Aussi, les conditions de vie en milieu urbain dépendent essentiellement de la qualité des services urbains rendus, il y a lieu d'améliorer les équipements et infrastructures de base. Il s'agira, entre autres :

### **\* Pour les tissus formels existants :**

- d'une mise à niveau des équipements ;
- de leur maintenance, à travers des structures appropriées, etc.....

**\* Pour les zones d'extensions urbaines :**

- d'actions préventives de planification avec une plus forte implication de Populations ;
- de la mise en œuvre effective des actions planifiées.

**\* Pour les quartiers spontanés :**

- d'actions curatives en préservant au maximum les investissements en place ;
- de la modification communautaire pour la pérennisation desdites actions et pour endiguer véritablement le phénomène de « spontané ».

## **2.3 INDUSTRIE DU BATIMENT ET PRODUCTION DE LOGEMENTS**

### **2.3.1 LE LOGEMENT**

**018.** Des besoins en logements de plus en plus croissants, d'une part, et une urbanisation rapide accompagnée d'une paupérisation de plus en plus effective des populations urbaines, d'autre part, font que le mécanisme de promotion de l'immobilier jusque là mis en place n'est plus fonctionnel.

**019.** En effet, compte tenu de l'inexistence d'institutions appropriées de financement du logement et des difficultés connues par les sociétés jusque là créées pour la production de logement, il ne restait plus qu'aux seules initiatives à essayer de combler ce déficit avec tout ce que cela a engendré comme spéculation.

**020.** Aussi, les actions à envisager devront porter sur la mise en place de :

- Sociétés d'aménagement de terrains ;
- Sociétés et Agences immobilières ;
- Mécanismes de financement de l'Habitat.

### **2.3.2 LES MATERIAUX DE CONSTRUCTION**

**021.** Actuellement au Mali, tous les matériaux essentiels de construction sont importés y compris beaucoup de matières premières pour éléments de construction en 1994, il a été importé près de 10 milliards de FCFA de ciment.

**022.** Cette importance massive de matériaux de construction est presque exclusivement au point de développement urbain même si, par ailleurs, elle soutient divers projets de développement au niveau Rural.

**023.** A côté de cette situation, des matières diverses (argile, grés, pierre alhor, kaolin, calcaire, ardoise, etc.....) sont disponibles en quantités importantes sur l'ensemble du territoire national et leur transformation en matériaux de construction (éléments de maçonnerie et de couverture, liants hydrauliques, produits de peinture, etc. ..) reste essentiellement liée à des contraintes énergétiques et financières.

**024.** Cependant, force est de reconnaître que depuis l'indépendance du pays, divers efforts ont été déployés pour valoriser les matières premières disponibles localement à travers des unités industrielles nationales dont les plus représentatives restent aujourd'hui :

- l'Usine Céramique du Mali (UCEMA) : carreaux, chaux et plâtre ;
- l'Usine de Plâtre de Tessalite ;
- l'Usine de Marbres de Bamako ;
- l'Entreprise Malienne du Bois (EMAB) ;
- l'Industrie des Matériaux de Construction (IMACO) : Ciment et Chaux.

**025.** En outre, des actions intensives de recherche ont été menées au cours des années 1980 autour des matériaux locaux de construction à travers le Projet MLI/80/001 Centre de Technologie Adaptée (CTA).

**026.** Les leçons tirées de toutes ces initiatives et expériences devront permettre de créer un environnement technologique plus dynamique en rapport avec les réalités socio-économiques des populations.

## **2.4 HABITAT LOCATIF**

**027.** Du constat général, il apparaît qu'environ 50% de la population urbaine du Mali est locataire avec une forte majorité de personnes à faible revenu n'ayant pas de possibilité d'accès à la propriété foncière et immobilière.

**028.** Pour cette population cible, l'appui au Secteur locatif aura pour objet l'amélioration des conditions de logement, la stabilisation des coûts de loyer et la clarification des rapports Propriétaires-Locataires.

**029.** D'autres actions de protection des Propriétaires et des Locataires pourraient être conjuguées, comme la généralisation des Contrats écrits de location pour mieux gérer les évictions et réguler les hausses de loyer. Par ailleurs, l'appui nécessaire sera fourni aux Associations de Locataires.

**030.** L'appui au Secteur Locatif consistera également à promouvoir une politique d'intéressement et d'attraction des petits investisseurs par une réglementation sécurisante pour l'immobilier, des aides fiscales et un accès au Crédit Promoteur.

**031.** En définitive, l'objectif à atteindre est d'accroître l'offre de logements locatifs, ce qui contribuera à améliorer la qualité du parc et à abaisser les loyers.

## **2.5 BESOINS EN LOGEMENTS**

**032.** Cette analyse des besoins est donnée à titre indicatif afin de dimensionner les actions à gérer dans le cadre du futur Programme National du Logement. La méthodologie de gestion sera basée sur la définition des processus à mettre en œuvre pour satisfaire progressivement les besoins essentiels en logements pour la décennie à venir et ce en fonction des opportunités et des contraintes réelles.

**033.** Il est par ailleurs utile de préciser que le terme « logement » ne signifie pas forcément un produit fini comme une maison ou un appartement, mais peut désigner une parcelle. L'unité de planification utilisée au Mali est constituée par la parcelle (uni ou multiménages), l'unité de calcul des besoins a été basée sur le concept de ménage, d'une part, pour des raisons de commodité, d'exploitation des données et d'autre part, afin de mieux tenir compte des spécificités des strates sociales, identifiées essentiellement par la typologie de l'habitat qu'elles occupent.

**034.** Indifféremment des situations dans les différentes villes du pays, les besoins en logements sont exprimés pour :

- les nouveaux ménages à installer (accroissement démographique et migrations) ;
- les parcelles à dégager pour permettre la réhabilitation des tissus spontanés ;
- la résorption de l'habitat précaire du fait des matériaux ou des caractéristiques des sites insalubres ou inondables.

### **2.5.1 EVOLUTION DES NOUVEAUX MENAGES**

**035.** La population du Mali passera d'environ 9 200 Millions en 1995 à environ 11,400 Millions en 2005, selon une hypothèse moyenne établie par le Bureau Central du recensement au sein de la Direction Nationale de la Statistique et de l'Informatique (Cf.Tome 6. Perspectives de la population résidente du Mali de 1987 à 2022 édition Juin 1992).

**036.** Sur le plan géographique, la pression démographique s'exercera principalement sur les zones minières ou d'irrigation potentielles du pays, à savoir celles de Bamako, Bougouni, Douentza, Kati, Kayes, Koutiala, Mopti, Niono, San, Ségou et Sikasso. Ainsi, plusieurs villes verront leur population doubler (cas de Bougouni par exemple) ou fortement accrue (cas de kayes, Mopti, Ségou, Bamako, etc...). Ce qui se traduirait par l'accroissement du nombre de nouveaux ménages avec en corollaire des besoins plus accrus en logements.

**Tableau N°01 : Prévisions de nouveaux ménages pour la période 1995-2005**

CENTRES	Nombre de Ménages				Nouveaux Ménages		
	1987	1995	2000	2005	1995	2000	2005
KAYES	8 141	9 642	10 568	11 720	1 501	926	1 152
KITA	3 261	3 856	4 226	4 687	595	370	461
NIORO	2 651	3 136	3 437	3 612	485	301	375
KOULIKORO	3 296	3 893	4 267	4 732	597	374	465
KATI	5 110	6 031	6 610	7 330	921	579	720
SIKASSO	11 543	13 620	15 147	16 798	2 277	1 327	1 651
BOUGOUNI	2 664	4 363	4 804	5 338	719	421	524
KOUTIALA	8 099	9 705	10 633	11 788	1 600	932	1 159
SEGOU	14 746	17 507	19 188	21 379	2 762	1 681	2 691
SAN	5 539	8 579	7 208	7 921	1 036	631	785
MOPTI	13 442	15 232	16 694	18 514	1 790	1 452	1 620
TOMBOUCTOU	6 201	6 827	7 462	8 298	626	655	816
GAO	9 331	10 374	11 370	12 610	1 043	996	1 240
KIDAL	2 530	2 783	3 050	3 382	253	267	332
BAMAKO	105 394	126 983	139 173	154 343	21 589	12 190	15 170
<b>TOTAL</b>	<b>202 947</b>	<b>240 747</b>	<b>263 859</b>	<b>292 620</b>	<b>37 800</b>	<b>23 112</b>	<b>28 761</b>

**NOTA BENE :** De l'analyse du tableau, il ressort que pour 2005 le nombre de nouveaux ménages pour les principales villes du pays est de l'ordre de 90 000 (somme des excédents par rapport à l'année 1987).

**037.** Des analyses faites sur la dynamique des échanges inter régionaux, de leur focalisation sur la Capitale Bamako et des taux d'accroissement des populations urbaines constatés durant la période inter-censitaire, on peut formuler certaines hypothèses à savoir :

- un maintien du Taux d'Accroissement moyen annuel (TAA) des villes de plus de 10 000 habitants pour la période 1987 – 1992 (Cf. Tableau N°02) ;

- une légère augmentation du taux de 4,45 à 4,66% en moyenne pour la période 1992-1997 avec un fléchissement durant la dernière période 1997-2002, sans préjuger des tendances propres aux zones d'accueil tout comme aux régions qui se vident.

**Tableau N°02 : Taux d'accroissement de la population retenus par le Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 1987 (Tome 6, Juin 1992).**

ANNEES DE REFERENCE	TAUX (%)	
	Accroissement Naturel (TAN)	Accroissement Moyen Annuel (TAA)
1987-1992	33 875	1 820
1992-1997	33 495	2 022
1997-2002	34 207	2 316
2002-2007	35 179	2 618
2007-2012	34 722	2 753
2012-2017	31 646	2 592
2017-2022	26 835	2 226

**038.** Ainsi, à l'horizon de l'an 2005, en plus de la réhabilitation des vieux quartiers et de l'assainissement d'agglomérations rurales, c'est au minimum 120 000 ménages nouveaux qui seront à loger à Bamako et 115 000 autres dans les Capitales Régionales.

## 2.5.2 VENTILATION DES BESOINS

### a) Au niveau des Régions :

**039.** Dans le calcul des perspectives de nouveaux ménages il a été tenu compte d'une évolution lente de la taille des ménages dans les villes de plus de 10 000 habitants (réduction des tailles des ménages de 7% pour la période 1997-2002).

**040.** Ainsi, au niveau des capitales régionales et des villes de plus de 10 000 habitants, il faudra tenir compte de l'arrivée sur le marché d'environ 55 000 nouveaux ménages durant la période 1995-2000 et d'environ 60 000 ménages supplémentaires pour la période 2000-2005.

**041.** Les besoins totaux seront satisfaits par la production de parcelles viabilisées et de logements suivant la répartition définie ci-après.

#### \* Période 1995-2000 :

- Satisfaction sous forme de parcelles viabilisées de 90% des besoins totaux ;
- Satisfaction sous forme de logements de 10% des besoins totaux.

#### \* Période 2000-2005 :

- Satisfaction sous forme de parcelles viabilisées de 75% des besoins totaux ;
- Satisfaction sous forme de logements de 25% des besoins totaux.

### b) Bamako :

**042.** En ce qui concerne la Capitale Bamako, les hypothèses de base dont les suivantes :

- les quartiers anciens, notamment ceux du centre, infléchiront leur tendance par rapport à la surdensification actuelle, si davantage de quartiers périphériques étaient mieux

dotés en infrastructures et équipements socio-économiques appropriés, par exemple suite aux opérations de réhabilitation en cours dans le cadre du Programme Spécial « Sauvons notre Quartier » ;

- les opérations de réhabilitation seront conduites en application des dispositions du Programme « Sauvons notre Quartier » dont l'objectif à terme est de mettre fin à l'habitat spontané dans le District de Bamako ;

- du fait de la forte demande de terrains (au moins 6 000 nouveaux ménages à loger par an), il est indispensable d'accroître l'offre de parcelles viabilisées (ces dernières années moins de 1 500 parcelles par an) pour arriver à une réduction effective des prix au profit du plus grand nombre.

- dans ces conditions, la taille moyenne des ménages qui a sensiblement augmentée de 1983 à 1986 (+3,4%) ira à la baisse, les concentrations actuelles sur les parcelles étant en grande partie imputables à l'étroitesse du Marché Foncier.

**043.** L'estimation des besoins (en quantité et par types de produits) pour ces nouveaux ménages est basée, d'une part, sur la répartition locataires-propriétaires (Statistiques 1987), d'autre part, sur les classes de revenu en adéquation avec les types de produits.

**044.** Cette estimation tient compte de la proportion actuelle locataire-propriétaire qui, dans le cas de Bamako donne 40,1% contre 59,9%.

**045.** Les besoins totaux seront satisfaits par la production de parcelles viabilisées et de logements suivant la répartition définie ci-après :

**\* Période 1995-2000 :**

- Satisfaction sous forme de parcelles viabilisées de 75% des besoins totaux ;
- Satisfaction sous forme de logements de 25% des besoins totaux.

**\* Période 2000-2005 :**

- Satisfaction en parcelles viabilisées de 60% des besoins totaux ;
- Satisfaction en logements de 40% des besoins totaux.

**046.** Dans chaque catégorie, il est envisagé des possibilité soit d'acquérir une parcelle viabilisée, soit un logement nouveau d'un type donné.

**047.** Il reste entendu que le niveau réel de satisfaction de ces besoins recensés au plan national nécessitera une stratégie spécifique qui dépendra principalement des moyens mobilisables (organisation du partenariat, moyens humains, matériels et financiers, etc....) pour y faire face.

## **2.6. CONCLUSION**

**048.** A partir de l'évaluation faite de la situation actuelle de l'habitat tel qu'il ressort du document intitulé « situation actuelle du logement au Mali » produit dans le cadre du Projet MLI/90-005, la stratégie Nationale du Logement devrait s'appuyer sur un certain nombre de principes, à savoir :

- faciliter, en les ajustant, les politiques sectorielles et en réorganisant le Secteur du Logement ;
- produire des terrains et logements et améliorer l'habitat ;
- mobiliser des ressources pour le logement.

### **III- ORIENTATIONS DE LA STRATEGIE NATIONALE DU LOGEMENT**

**049.** La stratégie Nationale du Logement tente de créer une synergie entre le «logement » en tant que une habitation pour la cellule familiale et le « quartier », davantage la « ville » en tant que cadre d'expression et promotion du développement communautaire.

**050.** Par rapport aux expériences passées et en cours, les nouveaux enjeux pour un développement urbain harmonieux et durable au niveau national, imposent à la Stratégie Nationale du Logement de s'appuyer sur :

- des produits de base ;
- des types d'opérations d'urbanisme ;
- des statuts d'occupation ;
- la nécessaire dynamisation du marché immobilier.

### **3.1 PRODUITS DE BASE**

**051.** Les produits de base retenus pour la stratégie nationale du logement sont :

- la parcelle viabilisée ;
- le logement en tant que unité d'habitation
- les infrastructures hors site et les équipements collectifs de base.

**052.** Les opérations d'urbanisme (aménagement de terrains, promotion immobilière) se font à partir de ces produits de base qui par ailleurs servent à la définition d'indicateurs pertinents pour mesurer l'accès au foncier, au logement et respectivement aux services urbains.

**053.** Du point de vue de l'accessibilité aux différents produits de base, la classification retenue est la suivante.

#### **3.1.1 PRODUITS DE BASE**

**054.** Dans le cadre de la mise en œuvre de la Stratégie Nationale du Logement, la typologie des parcelles est comme suit :

- parcelle sociale (maximum de 200 m<sup>2</sup>, avec front de rue jusqu'à 10 m) ;
- parcelle économique (200 à 250 m<sup>2</sup> avec front de rue entre 10 et 12,50 m) ;
- parcelle standard (250 à 300 m<sup>2</sup> avec front de rue entre 12,50 et 15 m)
- parcelle villa (plus de 300 m<sup>2</sup> avec front de rue supérieur à 15,00m)

**055.** Les parcelles créées dans le cadre d'une opération d'aménagement peuvent être acquises par unité ou groupées pour la réalisation d'unités d'habitation.

#### **3.1.2 AU TITRE DES TYPES DE LOGEMENTS**

**056.** Quant aux logements, leur typologie est comme suit :

- logements très économiques ;
- logements économiques ;

- logements moyen standing ;
- logements de standing.

**057.** En fonction des conditions socio-économiques du pays un arrêté interministériel du Ministre chargé des finances et du Ministre chargé de l'habitat fixe les coûts d'objectif pour chaque type de logement dans le but de donner de références pour la classification de Opérations immobilières.

### **3.1.3. AU TITRE DES INFRASTRUCTURES HORS SITE ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

**058.** Pour ce qui concerne les infrastructures et équipements collectifs, nous distinguons des :

- infrastructures primaires d'eau, d'électricité et collecteurs pour l'évacuation des eaux de pluie dont la réalisation incombera principalement aux Pouvoirs publics ;
- équipements collectifs de base, particulièrement jardins et garderies d'enfants, écoles primaires, dispensaires/maternités, marchés de quartier, terrains de sport, à identifier pour chaque opération en fonction de éléments du Programme de Développement Municipal et dont la réalisation relèvera principalement du promoteur immobilier.

**059.** La disponibilité effective des différents produits et leur accessibilité par les populations sont, entre autres à la base de la dynamique globale de développement urbain, de même que du niveau d'équilibre entre différents secteurs d'une même ville.

**060.** Ces produits sont obtenus à partir d'opérations d'urbanisme et c'est leur intégration qui crée la dynamique urbaine.

## **3.2 TYPES D'OPERRATIONS D'URBANISME**

**061.** Il est retenu deux catégories principales d'opérations :

- acquisitions foncières et aménagements de terrains ;
- opérations immobilières

**062.** Ces deux types d'opérations peuvent être menés séparément ou de façon intégrée sur le même site suivant les objectifs recherchés.

### **3.2.1 ACQUISITIONS FONCIERES ET AMENAGEMENTS DE TERRAINS**

#### **a) Acquisitions Foncières :**

**063.** Les terrains sont généralement acquis auprès de l'Etat qui conserve la quasi-totalité du foncier national. Ils peuvent être acquis soit par des Collectivités Territoriales Décentralisées par des opérateurs Privés.

**064.** La stratégie Nationale du logement doit principalement aboutir à l'amélioration de l'accessibilité fondée par :

- la simplification des procédures foncières ;
- la réduction des délais d'acquisition ;
- la réduction des prix de cession, notamment en faveur des populations à faibles revenus ;
- une modulation des impôts fonciers en fonction du caractère (social ou commercial) des opérations.

**b) Aménagements de terrains**

**065.** Les aménagements de terrains devront répondre aux normes fixées suivant quatre (4) niveaux de viabilisation :

❖ **Niveau I : Viabilisation sommaire**

- Ouverture des voies ;
- Bornage ;
- Drainage des voies principales par des fossés rudimentaires ;
- Points d'eau potable à tous les 500 m.

❖ **Niveau II : Viabilisation moyenne**

- Drainage des voies principales par collecteurs maçonnés ;
- Caniveaux en terre pour les voies secondaires ;
- Voirie principale revêtue de latérite ;
- Points d'eau potable à tous les 200 m ;
- Electrification avec des branchements individuels à 20% ;
- Points d'éclairage public à tous les 200 m et aux principaux carrefours.

❖ **Niveau III : Viabilisation avancée**

- Drainage des voies principales par collecteurs maçonnés
- Caniveaux maçonnés pour les voies secondaires ;
- Voirie principale revêtue ;
- Voirie secondaire revêtue de latérite ;
- Alimentation en eau potable à 20% ;
- Electrification avec des branchements individuels à 80%
- Points d'éclairage public à tous les 100 m et aux carrefours.

❖ **Niveau IV : Viabilisation complète**

- Drainage des voies principales par collecteurs maçonnés ;
- Caniveaux maçonnés pour les voies secondaires ;
- Voiries principales et secondaires revêtues ;
- Voirie tertiaire secondaire revêtue de latérite avec caniveaux en terre ;
- Alimentation en eau potable à 100% ;
- Electrification avec des branchements individuels à 100% ;
- Points d'éclairage public à tous les 80 m et aux carrefours ;

- Réseaux d'eau usées.

**066.** Pour chaque type de service, le réseau principal sera conçu de façon à permettre, à long terme, de desservir toutes les parcelles d'habitat, de même que celles destinées aux équipements collectifs.

**067.** Quelque soit le niveau de viabilisation retenu dans le cadre d'une opération d'aménagement, des parcelles de niveau social, économique et standard devront être obligatoirement prévues dans des proportions à arrêter en fonction des objectifs de l'opération.

**068.** Il est important de retenir que la parcelle viabilisée est l'un des éléments clés de la stratégie nationale du logement, environ 90% du parc immobilier étant produit en auto-promotion.

### **3.2.2 OPERATIONS IMMOBILIERES**

**069.** Elles sont collectives ou individuelles et concernent principalement :

- la réhabilitation de tissus anciens ;
- la réalisation de nouvelles unités d'habitation.

#### **a) Réhabilitation de tissus Anciens :**

**070.** Il peut s'agir d'habitat formel ou de quartiers spontanés dans le but de renforcer au fur et à mesure l'équilibre indispensable dans le développement urbain (avec un accent sur les services urbains) de façon à mieux agir sur la mobilité résidentielle.

**071.** Une action appropriée sur les tissus anciens a pour but principal de renforcer la sécurité foncière, de mieux inciter à la densification au détriment de l'étalement urbain et, par conséquent, de créer plus d'opportunités d'investissement pour améliorer les services urbains.

**072.** Le programme spécial « Sauvons notre Quartier » de réhabilitation des quartiers spontanés dans le District de Bamako est un modèle retenu par la Stratégie Nationale du Logement, l'expérience devant être encouragée pour d'autres villes du pays.

**073.** Par ailleurs, un accent particulier devra être mis sur l'amélioration de l'environnement urbain dans les secteurs du centre et du péri-centre de nos différentes villes à travers :

- l'amélioration des conditions de logement et de la qualité des services urbains ;
- une densification raisonnée des tissus existants en insistant particulièrement sur la création des équipements collectifs de base (socio-éducatifs, sportifs, marchands) indispensables pour renforcer la promotion socio-économique.

#### **b) Habitations Nouvelles :**

**074.** Ces opérations dépendent fondamentalement de la disponibilité de terrains viabilisés.

**075.** Elles concernent tant les espaces interstitiels du tissu urbain (opération de densification que les nouvelles zones d'habitat (opérations d'extension).

**076.** Les opérations immobilières devront être montées dans le double souci de rentabilité :

- financière, pour la pérennité du processus de production de l'habitat ;
- économique, pour un développement urbain véritablement harmonieux et durable, en créant des produits appropriés pour chaque catégorie de revenus sous forme d'opérations intégrées.

**077.** Il est connu que la production d'habitat neuf dans nos villes relève essentiellement de l'auto promotion (au moins à 90%) : acquisition d'une parcelle par le ménage et construction du logement sur plusieurs années au fur et à mesure des rentrées de fonds à partir de revenu familial.

**078.** Toute opération d'habitations nouvelles devra en conséquence intégrer la possibilité d'acquisition directe de parcelles viabilisées par les ménages.

**079.** Tout en mettant l'accent sur l'appui nécessaire à cette forme de promotion qui est de loin la principale à l'heure actuelle, la stratégie nationale du logement veillera particulièrement à encourager de nouvelles formes de productions et d'exploitation basées sur plus de professionnalisme : sociétés d'aménagement de terrains, agences de production et/ou de gestion immobilière. Par ailleurs, la promotion des formes associatives (mutuelles, coopératives, etc....) tant pour la production que l'acquisition de logements sera un élément fondamental de la stratégie.

### **3.3 STATUTS D'ACCES A L'IMMOBILIER**

**080.** Deux statuts d'occupation restent dominants :

- le locatif simple ;
- la propriété immobilière.

**081.** Une fois de plus, l'accès au logement s'appuie fondamentalement sur la disponibilité de la « parcelle viabilisée » qui est à la base de la stratégie nationale du logement.

#### **3.3.1 L'HABITAT LOCATIF SIMPLE**

**082.** En règle général, il est :

- ❖ **Locatif privé** : essentiellement sous forme d'unités individuelles, le locatif privé collectif (parc immobilier locatif) étant presque inexistant.

C'est pourtant le « locatif privé collectif » qui permettra certainement de mieux « professionnaliser » le secteur et de créer de meilleures conditions de réglementation et d'aménagement.

- ❖ **Locatif public** : essentiellement constitué de logements dits « administratifs » sous forme individuelle ou collective.

Cette forme locative tend à disparaître avec la suppression des « logements pour cadres ». Par contre, l'habitat locatif collectif pourra être encouragé dans des conditions particulières en faveur notamment des groupes à faibles revenus.

### 3.3.2 L'ACCES A LA PROPRIETE

**083.** C'est l'objectif fondamental de la stratégie nationale du logement car c'est le principale facteur d'incitation tant pour les bénéficiaires que pour les institutions de financement.

**084.** L'accès à la propriété peut être direct ou différé

- ❖ L'accès direct de fait essentiellement aujourd'hui à travers l'auto promotion par les ménages qui, à cet égard, restent en location simple des années durant le temps d'achever la construction de leur propre maison.
- ❖ L'accès différé se fait à partir du système de location accession comme cela est bien connu à travers la SEMA. La stratégie nationale du logement voudrait encourager davantage cette forme d'accès à la propriété immobilière à partir d'opérations individuelles ou collectives.

**085.** Pour un meilleur fonctionnement du marché immobilier, les conditions devront être créées pour une fluidité suffisante du « locatif » à des mesures incitatives appropriées.

### 3.4 MARCHE DU LOGEMENT

**086.** Une bonne organisation du marché de l'immobilier a pour objectif principal d'augmenter l'offre de logements, condition sine que non pour faire baisser à terme les prix.

**087.** Le caractère social ou commercial des opérations immobilières détermine le niveau d'encadrement de l'Etat (dégrèvements fiscaux, réduction de prix sur le foncier, etc.....). Cela est valable tant pour les réhabilitations des tissus anciens que pour les opérations d'habitations nouvelles.

**088.** De ce point de vue les opérations sont classées en :

- opération à caractère social ;
- opération à caractère économique ;
- opération à caractère commercial.

**089.** La localisation des opérations tiendra compte de l'exigence d'une bonne distribution des infrastructures (voirie, réseaux d'eau et d'électricité, de drainage, etc....) de même que des équipements collectifs pour une répartition aussi équilibrée que possible des emplois et services urbains à travers chaque agglomération.

### **3.4.1 OPERATIONS A CARACTERE SOCIAL**

**090.** Elles intègrent des produits fonciers et immobiliers dans des proportions d'au moins 75% en parcelles sociales et économiques et/ou en logements très économiques et économiques.

**091.** C'est à partir de ce type d'opération que l'offre globale en logements pourrait être rapidement augmentée. C'est aussi le gisement à partir duquel pourra être augmenté et amélioré le parc immobilier en locatif simple, sous forme de logements sociaux, pour les revenus faibles (ceux n'ayant aucune capacité d'accès à la propriété) et intermédiaires (ceux temporairement en locatif simple avant l'accès à la propriété)

**092.** En fonction de la répartition interne des produits de niveau social et économique, les avantages accordés par l'Etat au Promoteur seront modulés.

**093.** Un arrêté du Ministre chargé des finances fixera, pour chaque opération, et après avis du Ministre chargé de l'habitat, les avantages à accorder et qui peuvent couvrir des dégrèvements sur :

- la fiscalité (matériaux ciblés, produits de gestion, etc....)
- le prix des terrains.

**094.** La viabilisation des terrains sera du niveau I ou II.

**095.** Dans tous les cas, des logements très économiques et économiques acquis (individuellement ou collectivement) et mis en location simple sous forme de logements sociaux (respect des taux de foyers arrêtés en conséquence par l'Etat) bénéficient d'avantages spécifiques liés à l'exploitation desdits logements, notamment sous la forme de dégrèvements fiscaux.

**096.** Une Opération à caractère social impose au promoteur la réalisation effective des équipements collectifs de base de niveau communautaire programmés (garderies et/ou jardins d'enfants, écoles primaires, dispensaires) et ce jusqu'à la limite de solvabilité des populations à revenus intermédiaires.

### **3.4.2 OPERATIONS A CARACTERE ECONOMIQUE**

**097.** Une telle opération est définie à partir de produits fonciers et immobiliers dont au moins 75% constitués de parcelles sociales, économiques et standard et/ou de logements très économiques, économiques et moyen standing sur lesquels, par ailleurs, les 30% au plus seront constitués de parcelles sociales et économiques et /ou de logements très économiques.

**098.** Le niveau de viabilisation des terrains s'appuiera sur les niveaux II et III

**099.** la première vocation d'une opération immobilière à caractère économique est de favoriser l'accès à la propriété pour les revenus intermédiaires.

**100.** Toutefois, comme pour les opérations à caractère social, les logements acquis et mis en location simple pourront bénéficier du statut de logements sociaux sur la base

de taux de location arrêtés par les services compétents du Ministère chargé de l'Urbanisme.

**101.** En fonction de la proportion relative de produits sociaux (parcelles sociales, logements très économiques) des dégrèvements fiscaux pourraient être accordés par le Ministère chargé des Finances, après avis du Ministre chargé de l'habitat.

**102.** Pour chaque opération immobilière, il est prévu la réalisation effective des équipements collectifs de base programmés, ce jusqu'à concurrence de 1 à 1,5 fois le seuil de solvabilité des populations à revenus intermédiaires.

### **3.4.3 OPERATION A CARACTERE COMMERCIAL**

**103.** Il s'agit d'opérations immobilières qui ne sont classées dans aucune des catégories précédentes.

**104.** Elles ne répondent à aucun besoin particulier d'encadrement de l'Etat sauf à être autorisées dans le respect de la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme et de construction.

**105.** Les produits immobilières peuvent être, indifféremment comme pour les autres catégories, consommés sous forme de logements en location simple, location vente ou vente directe.

**106.** Tous les équipements collectifs de base prévus dans le cadre d'une opération immobilière commerciale devront être effectivement réalisés par le promoteur.

**107.** Une opération immobilière à caractère commercial n'appelle pas d'arrêté particulier ni du Ministre chargé de l'habitat, ni du ministre chargé des finances pour sa mise en œuvre sa gestion relève du dossier d'opération approuvé par les autorités compétentes.

### **3.5 DU LOGEMENT A L'HABITAT**

**108.** L'unité d'habitation fournie par le logement, tant en zone rurale qu'en milieu urbain, est l'espace de base dans lequel chaque ménage exprime son mode de vie.

**109.** En réalité, tous les établissements humains au Mali gardent de profondes caractéristiques rurales dans leur environnement tant physique que social, malgré la pratique de gestion en matière d'urbanisme et de construction qui fait de la ville toute agglomération de 5 000 habitats ou plus. Autrement, l'agglomération est dite rurale.

**110.** Aujourd'hui pourtant, il y a une tendance très prononcée à modifier l'habitat rural traditionnel à l'image de pratiques de vie propres à la ville.

**111.** De toute évidence, en l'absence d'une politique affichée, il existe le risque d'une mutation de l'habitat, tant rural qu'urbain, vers des formes d'expression sans identité.

**112.** La stratégie nationale du logement mettra l'accent :

- ❖ **En milieu rural** : sur la disponibilité et l'accès aux services de base (eau potable, équipements socio-éducatifs et sanitaires, foires, etc...) de même que sur l'encadrement nécessaire pour la préservation de l'architecture et des Sites historiques en accompagnant, en conséquence, les formes d'organisation locales ;
- ❖ **En milieu urbain** : sur le dimensionnement raisonné des parcelles, de même que la promotion de l'habitat collectif et vertical dans le but de limiter le développement horizontal des villes et, en conséquence, donner plus de chance d'investissement dans les infrastructures et équipements de base.

### **3.5.1 PROBLEMATIQUE DE L'HABITAT RURAL**

**113.** L'habitat rural au Mali est traditionnel par excellence. Il tire essentiellement sa force d'un certain nombre de principes, notamment :

- être en phase avec la vie sociale et culturelle ;
- répondre aux exigences climatiques et puiser ses matériaux des ressources naturelles locales ;
- être accessible.

**114.** C'est ainsi que chacune des zones climatiques du pays se caractérise par un type d'habitat ; ce qui est une forme positive d'expression de la diversité culturelle du pays.

**115.** La production et la consommation de l'habitat rural restent encore de type communautaire, dont profondément participatif. Ce qui est une garantie suffisante pour un développement durable.

**116.** Pour soutenir cette dynamique et donner en conséquence à l'habitat rural toutes les chances d'un développement harmonieux tant en phase avec ses propres réalités qu'en rapport avec l'évolution de l'environnement urbain.

Les produits fonciers et immobiliers, tel que définis antérieurement, seront gérés comme suit :

- laisser l'initiative aux futures communes rurales pour le dimensionnement et l'aménagement des terrains en fonction des réalités locales ;
- poursuivre la production de parcelles et de logements suivant une dynamique communautaire avec une assistance technique des services de l'Etat dans les sens :
  - . de la préservation au maximum de la mémoire de chaque village (bois sacrés et sites historiques divers) ;
  - . de la collecte et de la diffusion des bonnes pratiques ;
- mener les recherches appropriées sur les matériaux disponibles localement de façon à mettre au point de systèmes pour :
  - . une protection plus durable contre les intempéries des murs en banco ;

. une protection plus efficace contre les insectes et rongeurs des matériaux végétaux.

- renforcer l'expertise professionnelle au niveau local, notamment à travers des appuis appropriés aux artisans.

**117.** En dehors de ces principes liés à l'aménagement des espaces familiaux, la stratégie nationale du logement s'appuiera sur les Programmes sectoriels au niveau des autres départements compétents de façon à faire bénéficier les villages, individuellement ou par groupe :

- de l'exécution et de l'équipement de forages pour les besoins en eau potable ;
- de la mise en place d'équipements éducatifs (école fondamentale, centres d'animation, centre de formation professionnelle, etc..), socio-sanitaires (dispensaires, maternités, etc...) et autres équipements publics (centres d'état civil, etc..) dans le respect des normes d'équipement des différents départements ;
- de facilités d'accès aux centres urbains les plus proches, non seulement pour bénéficier des services de base non disponible au niveau rural, mais aussi pour l'écoulement des produits agricoles dans les meilleures conditions de rentabilité.

**118.** Pour cela, il est expressément recommandé que tous les programmes de développement rural intègrent un minimum d'actions en faveur de l'amélioration de l'habitat rural.

### **3.5.2 PROBLEMATIQUE DE L'HABITAT URBAIN**

**119.** L'armature urbaine du Mali (ensemble des agglomérations de 5 000 habitants ou plus) comprend aujourd'hui environ 70 unités urbaines et comporte trois niveaux de villes :

- ❖ une (1) ville principale, Bamako, avec plus de 800 000 habitants ;
- ❖ quinze (15) villes secondaires dont :
  - six (6) grandes villes, entre 40 000 et 90 000 habitants : Ségou, Mopti-Sévaré, Sikasso, Gao, Kayes et Koutiala
  - neuf (9) villes intermédiaires, entre 15 000 et 40 000 habitants : Kati, Tombouctou, San, Kita, Bougouni, Koulikoro, Niono, Markala et Nioro ;
- ❖ cinquante quatre (54) villes tertiaires, d'un environnement plutôt rural, constituent l'interface entre l'habitat rural et l'habitat urbain : leur population est généralement inférieure à 10 000 habitants.

**120.** Ainsi, en s'appuyant sur ces différentes réalités urbaines, les produits fonciers et immobiliers ci-dessus définis seront offerts en fonction des réalités propres à chaque niveau d'urbanisation. En particulier, les villes tertiaires bénéficieront essentiellement

de lotissements basés sur le niveau de viabilisation I avec des parcelles d'au moins 300 m<sup>2</sup>.

**121.** En outre, pour ces villes tertiaires, un accent particulier sera mis sur les investissements immobiliers avec la mise en valeur des terrains destinés aux équipements collectifs pour permettre à cet échelon de l'armature urbaine de jouer pleinement son rôle d'interface entre « le rural » et « l'urbain ».

**122.** Pour les autres niveaux de l'armature urbaine, les modalités de mise en œuvre de la stratégie nationale du logement sont développées dans le chapitre IV.

**IV- MISE EN ŒUVRE DE LA  
STRATEGIE NATIONALE  
DU LOGEMENT**

**123.** Pour la mise en œuvre de la stratégie nationale de logement, il s'agira de mener des actions se caractérisant par :

- des mesures réglementaires et institutionnelles ;
- la promotion des matériaux de construction ;
- la mise en place d'un mécanisme de financement de l'habitat.

#### **4.1 MESURES REGLEMENTAIRES ET INSTITUTIONNELLES**

**124.** Le processus de décentralisation en cours constitue, entre autres, la partie la plus importante des actions institutionnelles envisagées. Mais ceci doit être accompagné de mesures de renforcement de la capacité opérationnelle des collectivités territoriales décentralisées, des services publics et des promoteurs privés impliqués.

**125.** Aussi, pour réussir toute politique de l'habitat, un certain nombre de principes de base doit être pris en compte, notamment par la mise en place d'un cadre institutionnel approprié et visant à :

- rationaliser le cadre juridique et réglementaire ;
- encourager l'activité des promoteurs fonciers et immobiliers ;
- développer un système financier approprié permettant la mobilisation et l'allocation des ressources nécessaires à la production de parcelles de terrains aménagés et de logements.

**126.** Il s'agira ainsi d'atteindre un objectif visant à développer la promotion foncière légale ainsi que la promotion immobilière avec une maîtrise des coûts afin de répondre aux besoins sans cesse croissants.

##### **4.1.1 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE**

**127.** En matière tant foncière qu'immobilière, la stratégie nationale du logement devra aboutir à l'institution de garanties fortes et incitatives pour l'investissement.

**128.** Cela est un préalable fondamental pour davantage de confiance entre les différents partenaires du développement urbain.

**129.** C'est ainsi par exemple que sera renforcée la propriété foncière et immobilière sous la forme de « titres définitifs », de même que seront encouragées les garanties hypothécaires dans les transactions, avec comme mesure principale d'accompagnement un allègement de procédures judiciaires de saisie.

**130.** Les aléas fonciers qui caractérisent la croissance de la plupart des villes maliennes sont beaucoup plus d'ordre juridique et institutionnel que technique.

**131.** L'accaparement et le gaspillage des terres dans les circuits informels ne signifient pas que l'Etat soit un acteur absent de la scène foncière ; bien au contraire, toutes les tâches en matière foncière et d'urbanisme se trouvent officiellement entre les mains des autorités publiques. Mais submergées par le rythme de croissance urbaine (5 à 9% par an), elles se sont trouvées jusqu'ici incapables dans les faits de jouer efficacement le rôle qui leur est dévolu.

**132.** Pour y remédier il s'agira de rationaliser le cadre juridique et administratif, notamment par :

- une sécurisation de la propriété foncière à travers une accélération du processus d'immatriculation des terrains, y compris les terrains relevant du droit coutumier. Dans ce cadre, l'Etat facilitera l'application du code domanial et foncier par un assouplissement des règles d'attribution avec une participation effective des collectivités territoriale décentralisées à l'administration et à la gestion des terres domaniales. De même seront allégées au maximum les procédures administratives d'élaboration et d'approbation des lotissements : la durée d'approbation ne devra pas excéder trois (3) mois ;

- un renforcement du respect du statut juridique du sol par l'institution d'un meilleur suivi de l'utilisation des terrains publics : matérialisation de ces terrains par les autorités régionales et locales pour prévenir leur occupation spontanée ;

- un meilleur suivi de la croissance urbaine par la mise en place d'un outil d'information foncière appropriée. Des systèmes d'information foncière régulièrement mis à jour sont absolument nécessaires pour suivre l'urbanisation des villes. La cellule de cartographie polyvalente (**CARPOL**) créée dans le cadre du deuxième projet urbain et basée au district de Bamako dispose déjà d'une expérience suffisante dans ce domaine. Une étude appropriée pourrait déterminer le niveau de renforcement (organisation et équipement) pour une éventuelle vocation nationale, notamment dans le cadre de la décentralisation.

**133.** La stratégie nationale du logement se propose d'aboutir à une meilleure promotion de la réglementation dans les différentes matières concourant à la production de l'habitat, de même qu'à l'exploitation des parcs immobiliers et ce, notamment en terme :

- d'une meilleure définition des rôles entre pouvoirs publics (Etat, Collectivités Territoriale Décentralisées), secteur privé (promoteurs, professionnels, bailleurs) et consommateurs (société civile sous diverses formes d'organisation) ;

- d'organisation des différentes professions ;

- d'une grande adaptation des règlements techniques aux réalités technologiques (environnement technique, socio-économique et culturel) nationales tel qu'il ressort du Plan d'actions 1995-1997 du ministère de l'urbanisme et de l'habitat ;

- d'une plus grande efficacité dans le traitement des dossiers par l'Administration (avis techniques, approbations, etc....)

**134.** Pour ce dernier aspect relevant de la réglementation administrative, les textes devront être révisés pour gérer au mieux les procédures relatives notamment :

- au schéma directeur d'Aménagement et d'urbanisme (SDAU) de même qu'au plan d'urbanisme sectoriel (PUS) ;

- aux opérations d'urbanisme (lotissements, réhabilitations, restaurations, rénovations, etc....) ;

- aux autorisations de construire suivant la destination des investissements (usage d'habitation, commercial ou industriel).

**135.** L'objectif fondamental recherché est une grande déconcentration et un raccourcissement important des délais.

#### **4.1.2 CADRE INSTITUTIONNEL**

**136.** La force du système institutionnel sur lequel repose la stratégie nationale du logement est dans la qualité des services rendus par l'administration tant centrale, régionale (Structures déconcentrées des l'Etat) que locales (services municipaux).

**137.** C'est pourquoi, il serait essentiel de créer les conditions d'une disponibilité effective en personnel compétent capable d'animer la mise en œuvre des actions programmées au niveau national, régional et local. Cela passera nécessairement par des actions de formation, d'équipement et un mécanisme soutenu de communication avec les autres acteurs du développement urbain, notamment le secteur privé et la société civile.

**138.** La stratégie nationale du logement encourage, dans le même ordre d'idée, l'encadrement par l'Etat des maîtres d'œuvre, des entrepreneurs, artisans et autres ouvriers, de même que des structures associatives (groupements d'intérêts économiques, etc ...) à travers des actions ciblées de formation de façon à renforcer le capital technologique national de même que la capacité d'offre de terrains aménagés et de logements.

**139.** Les Auto promoteurs ne seront pas en reste dans cette dynamique, l'Etat et les collectivités territoriales décentralisées leur devant assistance, notamment à travers :

- une plus grande diffusion de l'information sur les règlements et sur les opportunités en termes de matériaux et de technologie ;

- la promotion de plans types accessibles au plus grand nombre ;

- une plus grande professionnalisation des ouvriers et un meilleur ancrage avec les concepteurs.

**140.** Enfin, la dynamique institutionnelle devrait aboutir à une mobilisation suffisante de la société civile de façon à l'impliquer davantage dans la gestion du développement urbain et à obtenir effectivement une plus grande qualité des services de base tout en améliorant l'accessibilité pour le plus grand nombre.

**141.** Le cadre institutionnel de base sur lequel s'appuie la stratégie nationale du logement est le suivant :

##### **a) A l'échelle des départements ministériels :**

**142.** Il s'agit de redéfinir et de clarifier les attributions et les responsabilités des différents départements impliqués dans la politique nationale de l'habitat pour éviter des conflits de compétence ou combler les lacunes ; mais aussi, et, surtout, pour consolider la complémentarité dans l'action sur le terrain dans la gestion des programmes sectoriels respectifs.

**143.** Il s'agit, entre autres, des départements chargés :

- de l'urbanisme et de l'habitat
- de l'administration territoriale et des collectivités territoriales décentralisées ;
- des domaines ;
- de l'énergie et de l'hydraulique ;
- des réseaux téléphoniques ;
- des équipements socio-sanitaires et de l'assainissement ;
- des équipements socio-éducatifs et culturels.

**b) Au niveau de l'administration centrale**

**144.** Les services centraux et organismes personnalisés de l'état concernés par les mesures de renforcement proposés sont :

- la Direction Nationale des Impôts (DNI) ;
- la Direction Nationale de l'Urbanisme et de la construction (DNUC) ;
- la Direction Nationale de la Cartographie et de la Topographie (DNCT) ;
- la Direction Nationale de la Santé (DNSP) à travers la Division de l'Hygiène Publique et de l'Assainissement (DHPA) ;
- la Direction Nationale de l'Hydraulique et de l'Energie (DNHE) ;
- la Direction Nationale de l'Administration Territoriale et des Collectivités ;
- la Direction Nationale de la Statistique et l'Informatique ;
- l'énergie du Mali (EDM)
- la société des télécommunications du Mali (SOTELMA).

**145.** Ces services ont besoin de recevoir des aides sous la forme de programmes de formation à tous les niveaux de la hiérarchie et également la fourniture d'équipements informatisés pour la production des documents de planification et le suivi de la gestion.

**146.** Les programmes de formation concerneront en particulier la coordination dans la préparation des projets et le suivi de leur gestion opérationnelle.

**147.** Aussi, afin de rattraper les retards importants dans l'établissement des documents de planification d'une part, les schémas directeurs ou les schémas sommaires d'aménagement et d'urbanisme et les plans d'urbanisme sectoriels et, d'autre part, les schémas directeurs d'alimentation en eau potable ou en électricité, il est nécessaire de mettre en place un mécanisme qui s'appuierait sur les outils informatiques de CARPOL.

**c) Au niveau des collectivités territoriales décentralisées :**

**148.** C'est le niveau le plus opérationnel pour la mise en œuvre de la stratégie nationale du logement. C'est là où se rencontrent tous les acteurs de la gestion quotidienne de développement urbain.

**149.** Dans un contexte de décentralisation effective, c'est à ce niveau où se développera pour d'essentiel la dynamique d'aménagement urbain. Mais c'est aussi là où se vivront certainement avec plus d'acuité les contraintes inévitables à l'action de développement urbain. Dans cette perspective, des outils devront être mis au point et mis à disposition de façon à éviter une bureaucratie de la gestion et favoriser plus de participation de la société civile.

**150.** Il n'y a aucun doute que pendant longtemps encore, les municipalités vont continuer à s'appuyer sur les structures techniques déconcentrées de l'Etat pour conduire la planification, l'exécution, l'évaluation et le suivi de leurs actions de développement urbain. Ainsi donc, des mécanismes devront être mis en place :

- pour le renforcement effectif des structures régionales et leur implantation ciblée au niveau territorial ; c'est dans ce cadre du processus de transfert de compétence entre l'état et les collectivités ;

- pour leur mise à la disposition des municipalités autour d'actions concrètes.

**d) Concernant l'Organisation des Professionnels**

**151.** Le développement urbain au Mali repose aujourd'hui sur deux échelles de gestion des professions liées à l'urbanisme et à la construction, à savoir :

- l'existence d'entités personnalisées et autonomes sous forme de bureaux d'études et d'entreprises ;

- l'organisation d'une même profession sous des formes diverses : Ordre, Association, Syndicat, etc....

**152.** L'analyse de la réglementation en matière d'urbanisme et d'habitat fait ressortir un certain nombre d'insuffisance, notamment l'absence d'un cadre délimitant de façon précise les champs d'actions des différentes professions dans la chaîne de production de l'habitat ; avec pour conséquence de nombreux chevauchements sur les terrain.

**153.** Ainsi, il n'y a que les Architectes qui soient pour le moment organisés au sein d'un ordre et leur coordination avec les autres groupes professionnels directement complémentaires. Urbanistes et Géomètres en amont et Ingénieurs en aval, mérite d'être renforcée.

**154.** Aussi, les milieux professionnels sont gagnés par une forme d'individualité dans l'action, bien que des regroupements harmonieux soient aujourd'hui dans les solutions les plus recommandées de gestion et d'efficacité d'action. D'où la nécessité de procéder à l'évaluation, à l'amélioration et au complètement des textes régissant la gestion des marchés d'études en matière d'urbanisme, d'architecture et d'ingénierie et ainsi mieux organiser les professions s'y rattachant.

155. L'ambition de la stratégie nationale du logement est de s'appuyer sur ces différentes professions pour faire conduire les opérations d'aménagement par les promoteurs fonciers (Lotisseurs) et immobiliers (Constructeurs).

156. Par ailleurs, en ce qui concerne la gestion foncière et immobilière, des professions auxiliaires comme celles des Notaires, des Huissiers de Justice devront être mieux valorisées et dynamisées.

#### e) Des Institutions de référence de la Stratégie Nationale du Logement

157. La stratégie nationale du logement a identifié comme facteurs critiques la production de terrain aménagés et la disponibilité de crédit pour aboutir à une offre adéquate de produits fonciers et immobiliers.

158. C'est pourquoi, tout en créant les conditions d'un marché foncier et immobilier libre la stratégie nationale du logement, prenant en compte le contexte actuel de déficit chronique en logements, s'appuie, à priori, sur deux institutions dites de référence :

- une agence d'aménagement de terrains ;
- un mécanisme de financement de l'habitat.

159. Dans l'immédiat, la création d'une agence d'aménagement de terrains, de vocation nationale, permettra de doter l'Etat d'un instrument de régulation du marché foncier dans le cadre d'un programme de production de terrains conçu et appliqué de façon à mieux faire face aux besoins.

160. Par ailleurs, une telle structure aidera à la maîtrise, par l'Etat, de sa politique sociale en matière de logement.

161. Sa gestion sera de droit privé, Société d'économie mixte, par exemple.

162. Sa vocation première sera l'acquisition de terrains nus du Domaine privé de l'Etat, leur aménagement dans le cadre d'un **Programme National du Logement** et en conséquence, leur commercialisation en tant que « **Grossiste** », sans pour autant avoir le monopole du marché : les promoteurs déjà en place continueront leurs activités de même que de nouvelles sociétés seront encouragées à s'installer.

163. Ainsi donc, la clientèle potentielle de l'Agence sera essentiellement constituée :

- de lotisseurs détaillants ;
- de promoteurs immobiliers.

164. Le mécanisme de financement retenu se caractérise par la création d'une Banque Spécialisée dans un environnement où toutes les autres banques et institutions financières compétentes continuent de gérer des lignes de crédit immobilier.

165. Enfin, le Fonds de financement du logement constitue un outil privilégié dans cette dynamique pour l'application de la politique sociale du gouvernement en matière d'accès aux produits fonciers et immobiliers. Dans ce sens, des efforts seront déployés pour augmenter le niveau de ses ressources et de même renforcer l'efficacité de leur gestion.

#### 4.1.3 PROMOTION FONCIERE ET IMMOBILIERE

**166.** L'encouragement de l'activité des promoteurs fonciers et immobiliers (Lotisseurs et Constructeurs) se fera à travers différentes mesures, notamment une organisation appropriée des professionnels appuyée sur des incitations financières conséquentes de même qu'une meilleure réglementation du secteur locatif.

**a) de la production foncière et immobilière :**

**167.** Pour la catégorie de professionnels que sont les promoteurs fonciers et immobiliers, il s'agit entre autres :

- de leur simplifier la cession des terrains du domaine privé de l'Etat ou des collectivités territoriales décentralisées et l'octroi des titres fonciers, de sorte qu'avant de mettre en valeur un terrain, le promoteur puisse détenir un vrai titre de propriété, et non pas un simple droit d'affectation.

- d'éviter l'application des droits d'enregistrement en cascade tel que cela se produit actuellement avec une première application lors de la vente du promoteur et une deuxième fois à l'acquisition finale. Dans ce but, il faudrait que l'Etat prévoie dans la législation un droit d'enregistrement spécial plus faible pour les professionnels qui lotissent et ce dans des conditions qui seront déterminées en conséquence suivant les types de produits immobiliers.

- de moduler les prix de cession des terrains urbains à usage d'habitation relevant du domaine privé de l'Etat en fonction non seulement de la localisation (Centre, Péri-centre, Périphérie, etc..) mais aussi et surtout du caractère des opérations (Social, économique ou commercial) tout en les maintenant au maximum au niveau des coûts contenus dans le décret N°94-335/P-RM.

**Nota Bene :** Le décret N°94-335/P-RM du 01 Novembre 1994 portant fixation du coût de cession des terrains urbains à usage d'habitation du domaine privé de l'Etat, dont la validité est fixée à 3 ans, a effectivement permis aujourd'hui de réduire véritablement les prix de terrain à l'accès à la propriété, notamment pour les détenteurs actuels de lettres d'attribution (LA), de permis d'Occuper (PO) et de concessions provisoires (CP).

**168.** Il déroge provisoirement au décret N°92-113/PM-RM du 9 Avril 1992 qui reste toujours en vigueur.

**169.** Aussi, les mesures d'incitations financières déjà prises en faveur des promoteurs devront être renforcées par la relecture de l'Ordonnance N°92-028/CTSP du 14 Mai 1992 portant Code des investissements immobiliers de façon à :

- mieux cerner les types d'opérations foncières et immobilières et en indiquer en conséquence la nature des avantages accordés aux promoteurs, la gamme de coûts par type de logements (**Très économique, Economique, Moyen standing et Standing**) devant désormais faire l'objet d'un arrêté interministériel (**Ministre chargé des finances et Ministre chargé de l'habitat**) ;

- étendre le champs d'application de l'ordonnance aux lotisseurs, les textes actuels ne traitant que des promoteurs de logements ;

- donner la possibilité au Ministre chargé des finances de céder des terrains à des « tarifs réduits » dans le cadre d'opérations d'aménagement de terrains mettant l'accent sur des parcelles accessibles au plus grand nombre.

**170.** L'ensemble de ces améliorations à apporter aux procédures foncières ne constitue que le préalable d'une stratégie de Promotion foncière qui devrait se faire à travers une Agence d'Aménagement de niveau national et des promoteurs privés.

**b) de la gestion Immobilière :**

**171.** Le décret N°92-028/P-CTSP portant code particulier des investissements immobiliers marque un progrès en prévoyant des mesures financières d'encouragement de la part de l'Etat pour les investisseurs immobiliers dans le secteur du logement locatif au Mali.

**172.** C'est un progrès certes, mais il reste encore des inconnues sur d'autres paramètres majeurs notamment la législation en matière de calcul des loyers qui n'apparaît plus compatible avec l'amortissement rationnel d'un investissement.

**173.** Ainsi, le décret N°130/PG-RM du 29 Août 1967 devrait être révisé pour mieux adapter les loyers non seulement en fonction de la durabilité des constructions (lié aux techniques utilisées , aux charges récurrentes etc..) mais aussi des statuts d'occupation (location simple, location accession). Aujourd'hui, une maison dite «dur » est amortie à 4% par an du coût de la construction, avec une provision pour entretien de 2% par an et une marge annuelle de 5%. Cette situation est à alléger, en portant l'amortissement entre 2 et 3%, pour que le secteur locatif joue pleinement son rôle en permettant de loger décemment le maximum de personnes ne disposant pas de capacité financière suffisante pour accéder dans l'immédiat à la propriété immobilière.

**174.** Par ailleurs, la fiscalité du secteur locatif est lourde (**taxe foncière : 20% du revenu foncier ; TPS : 15% du loyer ; Droit d'enregistrement : 3%**) et n'incite pas les investisseurs publics ou privés à participer au développement de l'habitat locatif (**logements sociaux en particulier**) ; un allègement de la fiscalité, là aussi serait indispensable pour attirer les investisseurs et maintenir cette activité dans le secteur formel.

**175.** Aussi, afin de mettre sur pied une méthodologie et des critères de calcul des loyers plus adaptés aux réalités du terrain, la concertation doit être renforcée entre les locataires et les propriétaires sous la forme d'un dialogue permanent à travers des Associations de représentation par exemple.

**176.** Ainsi par exemple, pour donner des moyens de contrôle aux locataires, l'Etat pourrait élaborer des règles simples de fixation des loyers-plafonds qui s'appuieraient sur des critères économiques réalistes en tenant compte des diversités d'accès aux services et infrastructures et sur les qualités techniques et équipements intérieurs de logements.

#### **4.1.4 SYSTEME FINANCIER**

**177.** Le financement du logement exige des ressources à long terme, c'est à dire des capitaux dont la récupération nécessite de longues années.

**178.** C'est pourquoi de tels investissements n'intéressent pas à priori les banques classiques dites « commerciales ». Celles-ci préfèrent les financements à court terme.

**179.** A cet effet, la logique recommande la recherche de mécanisme adapté au financement de l'habitat notamment par la création d'institutions plus ou moins spécialisée dans ce type de financement.

**180.** La proposition d'un mécanisme approprié de financement nous amène à poser la question de savoir où trouver les ressources financières nécessaires à une institution spécialisée de financement de l'habitat ?

**181.** Ainsi, selon les études effectuées sur le financement de l'habitat, des possibilités s'offrent tant au niveau des ressources internes qu'externes.

**182.** Pour les ressources internes, il a été recensé comme investisseurs institutionnels l'Institut National de Prévoyance Sociale (INPS), les Compagnies d'Assurances dont Caisses Nationale d'Assurance et de Réassurance (CNAR), le Fonds National de Logement (FNL) et la Caisse de Dépôt et de Consignation (CDC).

**183.** Pour les ressources externes, les organismes de coopération internationale qui interviennent potentiellement dans le secteur se trouvent tant au niveau multilatéral que libéral et leur disponibilité est de plus en plus prononcée en faveur du développement urbain.

**184.** La stratégie financière à mettre en œuvre dans le cadre de la Stratégie Nationale du Logement aura pour objectif principal de permettre au maximum de ménages de chaque tranche de revenu d'accéder au logement (parcelles viabilisées ou logements) dans des conditions qui assurent une répliquabilité des financements au bout d'un cycle de durée raisonnable (meilleure rotation) et qui limitent au strict minimum les obligations financières nouvelles pour l'Etat.

**185.** Cet objectif principal peut être atteint en réalisant les objectifs intermédiaires suivants :

- proposer aux ménages des produits financiers ;
- créer une institution spécialisée pour le financement du logement ;
- instaurer un cadre légal, administratif et fiscal d'accès aux financements de ladite institution.

#### **4.2 PROMOTION DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION**

**186.** La stratégie nationale du logement devra permettre de réduire le poids, aujourd'hui exorbitant, des matériaux de construction dans la constitution des coûts des unités d'habitation en encourageant :

- d'une part, la promotion d'unités nationales de production de matériaux de construction y compris l'artisanat ;

- et d'autre part, la recherche appliquée pour la mise au point de technologies alternatives de même que la valorisation de matériaux de construction disponibles localement ;

**187.** C'est à ces deux conditions que l'occasion sera donnée aux Maliens de continuer à valoriser effectivement leur riche patrimoine architectural, car c'est le « matériau » qui fait la forme.

**188.** Ainsi donc, la contrainte de base reste dans la disponibilité et l'accessibilité effective au « matériau ».

#### **4.2.1 AUGMENTER LA PRODUCTION NATIONALE DE MATERIAUX DE CONSTRUCTION**

**189.** La plupart de nos unités de production de matériaux de construction connaissant aujourd'hui des difficultés de production et de commercialisation, les mesures suivantes sont retenues par la stratégie nationale du logement pour leur relance :

- élaborer, chaque fois que cela est possible, les marchés publics (Etat et Collectivité) sur la base de prescriptions techniques faisant référence à des « matériaux type-Mali ou à défaut, de matériaux importés de qualité au moins équivalente » ;

- aider les fabricants de matériaux à investir davantage pour améliorer leur production tant en quantité qu'en qualité, et ce à travers l'ouverture de lignes de crédit spécifiques auprès du système bancaire national ;

- renforcer le partenariat entre les opérateurs économiques nationaux et les unités industrielles de niveau international pour amorcer un véritable essor technologique au niveau national.

#### **4.2.2 RATIONALISER LES TECHNIQUES DE CONSTRUCTION**

**190.** La recherche appliquée sur les matériaux de construction devra être renforcée suivant deux filières :

- concernant les matériaux locaux de construction, poursuivre la dynamique en cours avec un accent particulier sur une meilleure maîtrise et une plus grande vulgarisation des techniques déjà éprouvées (Banco stabilisé, briques cuites, alhor, plâtre, etc..) en tenant compte des particularités régionales (pluviométrie, désertification, etc..) ;

- pour ce qui concerne les matériaux d'importation, amener à une sensibilisation et à une responsabilisation suffisantes des concepteurs (architectes et ingénieurs notamment) et entrepreneurs dans le but de rationaliser au mieux l'utilisation des différents matériaux, notamment ciment, acier et bois, en fonction des besoins intrinsèques de solidité et de durabilité des constructions.

**191.** En évitant ainsi le « gaspillage », la stratégie nationale du logement contribuera à augmenter la capacité d'investissement tant au niveau des ménages que des pouvoirs publics.

**192.** Dans cette perspective, un mécanisme de concertation sera mis en place, avec comme centre d'animation le centre national de recherche et d'expérimentation pour le bâtiment et les travaux publics (CNREX-BTP), dans le but :

- de recenser, codifier et diffuser les bonnes pratiques ;
- d'assurer le contrôle de qualité ;
- d'aboutir, à terme, à l'élaboration d'un code de la construction

#### **4.3. MECANISME DE FINANCEMENT DE L'HABITAT**

**193.** L'objectif est de mettre en place un ensemble opérationnel capable de collecter, transformer et distribuer sous forme de crédit immobilier les ressources adaptées en montants, en durées et en taux à la mise en œuvre de la politique nationale d'habitat définie par le Gouvernement.

##### **4.3.1. PROPOSER DES PRODUITS FINANCIERS**

**194.** Il s'agit de développer un système financier approprié permettant la mobilisation et l'allocation des ressources nécessaires à la production de parcelles de terrains aménagés et de logements. A cette fin, il paraît opportun de procéder à la mise en œuvre d'un mécanisme de financement qui sera incontestablement la pierre angulaire du système de production de l'habitat, notamment par la mobilisation de l'épargne des ménages et le financement des promoteurs fonciers et immobiliers.

**195.** Suivant la clientèle cible, les produits s'adresseront principalement :

- aux ménages sous forme de crédit-acquéreur ;
- aux promoteurs (sociétés d'aménagement de terrains, de production de logements, agences de gestion immobilière, coopératives de logement, etc...) sous forme de crédit-promoteur.

**196.** Le produit « épargne-logement » sera davantage valorisé et rendu plus incitatif.

**197.** Il en est de même du « crédit hypothécaire » dont la promotion exigera des mécanismes appropriés d'accès aux titres de propriété.

**198.** Tous les produits financiers à proposer devront répondre à un certain nombre d'exigences, notamment :

- être adaptés aux niveaux de revenu des clients ;
- garantir le recouvrement effectif des coûts ;
- assurer une rentabilité attractive pour les institutions financières.

##### **4.3.2 ADOPTER UN MECANISME INSTITUTIONNEL DE FINANCEMENT DU LOGEMENT**

**199.** Les taux d'effort actuellement exigés étant trop élevés par rapport aux possibilités des ménages à faibles revenus (30 à 45% pour des revenus inférieurs à 50 000 FCFA/mois et 15 à 30% pour ceux supérieurs à 50 000 FCFA/mois), l'accès au crédit est indispensable pour impulser la dynamique de production de logements, même en auto-promotion.

**200.** La mise en place d'un organisme de financement du logement se fera de manière à :

- raccourcir les délais de traitement des dossiers, notamment en limitant le nombre des services administratifs à consulter ;
- faire la distinction entre les institutions de financement et celles d'aménagement et de construction ;
- faire un traitement différentiel entre « grossistes » et « détaillants » tant dans la production que dans la commercialisation de parcelles et logements ;
- favoriser et garantir l'égal accès aux ressources financières pour les opérateurs de chaque niveau d'intervention d'intérêts bancaires.

**201.** Ainsi, la gestion d'une structure spécialisée du financement devant consacrer une attention particulière au « social », avec les risques que cela comporte , l'allocation de ressources par le fonds national du logement permettra :

- pour l'institution, de réduire les risques ;
- pour les acquéreurs de parcelles ou de logements, d'augmenter leur accessibilité aux produits concernés.

**202.** Cette allocation pourrait prendre la forme d'une dotation inscrite au bilan de l'organisme et elle pourrait être assortie d'une obligation d'affectation aux prêts du secteur social.

**203.** Face à toutes ces difficultés, la création d'une banque de l'habitat s'inscrit dans une volonté :

- ❖ de marquer une rupture avec un système figé ;
- ❖ d'engendrer une nouvelle dynamique du financement de l'habitat ;
- ❖ de permettre à terme de disposer d'une institution ayant un savoir faire, une capacité innovatrice et un personnel adapté aux spécificités du financement de l'habitat ;
- ❖ de permettre d'atteindre les différentes couches de clientèle.

**204.** Les crédits en faveur des sociétés immobilières pour les programmes locatifs ou de location-vente devraient être montés opération par opération.

**205.** En ce qui concerne la durée maximum du crédit, un choix devra être opéré entre le souci d'allonger période de remboursement pour alléger les mensualités de l'emprunteur (ou lui permettre d'emprunter plus) et préoccupation de faire tourner les ressources limitées de la banque à un rythme satisfaisant. On préconisera que la durée des crédits ne dépasse pas 3 à 5 ans pour les promoteurs et 10 à 20 ans pour les acquéreurs.

**206.** Les taux d'intérêts pourraient être différenciés selon la nature des opérations ; ils pourraient être légèrement plus élevés pour les crédits promoteurs, sur lesquels ils pèsent relativement moins compte tenu de la courte durée et sur les crédits de rénovation, puisque l'accès au logement qui est la première priorité est déjà assurée.

**207.** En outre, les dispositions réglementaires devront assurer le maximum de transmissibilité des immeubles afin dans le cas des saisis, de favoriser le développement d'un marché secondaire actif de l'immobilier sur lequel les banques pourront remobiliser leurs créances immobilières en souffrance.

**208.** Enfin, l'exigence de répliquabilité des investissements de la stratégie nationale du logement, dès les premières années, impose que les clientèles cibles de départ soient les couches intermédiaires de la population dont les revenus sont « normalisés » c'est à dire des revenus réguliers, identifiables et orientables facilement vers le dénouement du crédit immobiliers.

**V- INDICATEURS DE SUIVI ET DE  
CONTROLE DE LA STRATEGIE  
NATIONALE DU LOGEMENT**

**209.** Le propre de toute « stratégie » et d'être élaborée sur la base d'indicateurs permettant d'apprécier ses performances et ainsi améliorer les lignes tendanciennes.

**210.** La présente « stratégie nationale du logement au Mali », fait corps avec la « stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2 000 » qui résulte des résolutions de l'assemblée générale des Nations-Unies de 1987. Aussi, nous nous inspirerons du canevas proposé, à cet effet, par le Centre des Nations-Unies pour les Etablissements Humains (CHUEH-HABITAT) ;

**211.** Les principaux indicateurs retenus par la stratégie nationale du logement sont :

- ❖ Taille moyenne des ménages par type d'habitat ;
- ❖ Nombre de ménages par parcelle par type d'habitat ;
- ❖ Surfaces moyennes des parcelles par type d'habitat ;
- ❖ Surface bâtie moyenne par type d'habitat (m<sup>2</sup>) ;
- ❖ Nature des éléments des logements par type d'habitat ;
- ❖ Alimentation en Eau potable des logements ;
- ❖ Raccordement au réseau électrique (%)
- ❖ Installations sanitaires dans le logement (%)
- ❖ Ramassage des ordures (%) ;
- ❖ Réseau d'assainissement/drainage ;
- ❖ Réseau routier ;
- ❖ Coûts des infrastructures ;
- ❖ Illégalité du logement ;
- ❖ Dépenses mensuelles moyennes des ménages pour le logement.

**212.** Les concepts de ménage, concession et logement sont ceux du dernier recensement des populations et de l'habitat qui en donne les définitions suivantes :

- ❖ Le ménage est un groupe d'individus, apparentés ou non, vivant sous le même toit, sous la responsabilité d'un chef de ménage dont l'autorité est reconnue par tous. Ce ménage se compose généralement d'un chef de ménage, son et ses épouses et leurs enfants non mariés, avec éventuellement d'autres membres de la famille ou de personnes sans lien de parenté. Le ménage peut également se réduire à une personne seule avec ou sans enfant ;
- ❖ L'habitat a été appréhendé à travers les notions de « logement fixe » et de « logement mobile ». Le logement fixe est constitué d'une ou plusieurs pièces d'habitation dans un bâtiment permanent en dur, semi dur ou en banco. Un logement mobile est une installation construite pouvant être transportée : tentes nomades et diverses embarcations.
- ❖ La concession est un espace clôturé ou non, à l'intérieur duquel est érigé une ou plusieurs à usage divers : habitation et dépendances, édifices publics ou privés. Elle peut être occupée par un ou plusieurs ménages. Elle peut comporter un ou plusieurs logements. Elle est enfin placée sous l'autorité d'un chef de concession.

## **5.1. LES INDICATEURS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES**

- ❖ Taille moyenne des ménages ;
- ❖ Nombre de ménages par parcelle.

213. Il s'agit de données caractérisant les ménages et se définissent comme suit :

### **5.1.1. TAILLE MOYENNE DES MENAGES PAR TYPE D'HABITAT**

214. Cet indicateur permet d'évaluer la concentration des ménages par type d'habitat et de déterminer éventuellement l'évolution spécifique de la structure familiale.

### **5.1.2 NOMBRE DE MENAGES PAR PARCELLE PAR TYPE D'HABITAT**

215. Les données nationales du recensement de 1987 nous donnent une moyenne pour toute la zone urbaine du pays de 1,70 ménages/parcelle contre 1,74 ménages/parcelle en zone rurale.

216. De l'enquête de 1992, il ressort une baisse du nombre moyen de ménages par parcelle (1,5). La tendance est donc vers la baisse du nombre de ménages occupant la même parcelle avec une augmentation du nombre de personnes par ménage.

## **5.2 LES INDICATEURS DE CARACTERISTIQUES PHYSIQUES**

- ❖ Surfaces moyennes des parcelles ;
- ❖ Surface bâtie moyenne (m<sup>2</sup>) ;
- ❖ Nature des éléments des logements.

217. Il s'agit d'indicateurs mettant en évidence l'état d'occupation spatiale des parcelles ainsi que les problèmes éventuels que cette occupation engendre.

### **5.2.1 SURFACES MOYENNES DES PARCELLES PAR TYPE D'HABITAT**

218. C'est un indicateur permettant de définir la consommation d'espace par type d'habitat.

### **5.2.2. SURFACE BATIE MOYENNE PAR TYPE D'HABITAT**

219. Les surfaces (m<sup>2</sup>) moyennes bâties sont assez disparates mais dénotent, d'une certaine manière, la même problématique constatée au niveau de la taille moyenne des ménages et l'occupation des concessions.

### **5.2.3 NATURE DES ELEMENTS DES LOGEMENTS PAR TYPE D'HABITAT**

220. A travers cet indicateur, il s'agit de définir les types des matériaux de construction les plus utilisés.

## **5.3 LES INDICATEURS DU NIVEAU DES INFRASTRUCTURES ET SERVICES**

- ❖ Alimentation en eau potable des logements ;
- ❖ Raccordement au réseau électrique (%) ;

- ❖ Installations sanitaires dans le logement (%) ;
- ❖ Ramassage des ordures (%) ;
- ❖ Réseau d'assainissement/drainage ;
- ❖ Réseau routier ;
- ❖ Coûts des infrastructures et équipements.

### **5.3.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE DES LOGEMENTS**

221. C'est un indicateur qui détermine le niveau de la desserte et de la qualité de l'eau potable (facteur de santé de la population).

### **5.3.2 RACCORDEMENT AU RESEAU ELECTRIQUE**

222. Cet indicateur permet entre autres, de déterminer le niveau d'éclairage et d'industrialisation des agglomérations.

### **5.3.3 INSTALLATIONS SANITAIRES DANS LE LOGEMENT**

223. Le niveau de salubrité et d'hygiène du milieu est déterminé d'une certaine manière par cet indicateur.

### **5.3.4 RAMASSAGE DES ORDURES**

224. Le ramassage et le traitement des déchets et des ordures ménagères constituent souvent un grave problème dans les villes et sont causes d'insalubrité chronique de certains quartiers. Les eaux usées mélangées aux déchets directement rejetées dans les rues, bouchent les caniveaux et polluent tout l'environnement urbain périphérique.

### **5.3.5 RESEAU D'ASSAINISSEMENT/DRAINAGE**

225. Comme on le constatera dans le chapitre des infrastructures (Cf. Tome 2), le réseau de caniveaux est insuffisant, voire inexistant, dans la majorité des quartiers des villes et spécialement dans les quartiers périphériques. L'entretien fait souvent défaut et les caniveaux sont constamment bouchés ou encombrés. La rue reste encore le principal moyen d'évacuation des eaux usées et pluviales. Ajouté à l'état de l'infrastructure routière existante la situation de l'assainissement/drainage dans les villes, particulièrement en saison des pluies, pose un véritable problème d'environnement.

226. Cet indicateur sera mesuré à partir de la longueur du réseau de drainage réalisé par hectare urbanisé.