

FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX ET PERENNISATION AU MALI

FINANCING OF SOCIAL HOUSING AND SUSTAINABILITY IN MALI

BERTHE Bakary

Enseignant-chercheur

Faculté des Sciences Economiques et de Gestion (FSEG)

Université des Sciences Sociales et de Gestion de Bamako (USSGB)

Centre Universitaire en Recherche Economique et Sociale (CURES, Mali)

bberthe8@gmail.com

GUINDO Laya Amadou

Enseignant-chercheur

Faculté des Sciences Economiques et de Gestion (FSEG)

Université des Sciences Sociales et de Gestion de Bamako (USSGB)

Centre Universitaire en Recherche Economique et Sociale (CURES, Mali)

layaamadou@yahoo.fr

BALLO Issa

Enseignant-chercheur

Faculté des Sciences Economiques et de Gestion (FSEG)

Université des Sciences Sociales et de Gestion de Bamako (USSGB)

Centre Universitaire en Recherche Economique et Sociale (CURES, Mali)

issasballo@yahoo.fr

BAGAYOKO N’Famoussa

Enseignant-chercheur

Faculté des Sciences Economiques et de Gestion (FSEG)

Université des Sciences Sociales et de Gestion de Bamako (USSGB)

Centre Universitaire en Recherche Economique et Sociale (CURES, Mali)

Nfamoussabagayoko@gmail.com

Date de soumission : 23/03/2022

Date d’acceptation : 03/06/2022

Pour citer cet article :

BERTHE B. et al. (2022) «FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX ET PERENNISATION AU MALI», Revue Internationale du Chercheur «Volume 3 : Numéro 2» pp : 647 - 661

Résumé

Ce papier consiste à déterminer les principales difficultés liées aux financements des logements au Mali afin, de proposer des mesures alternatives. La question de l'habitat a toujours été au centre des préoccupations des Etats surtout, avec le développement d'une urbanisation galopante. L'objectif que nous nous sommes assignés en rédigeant ce manuscrit a été de passer en revue l'Etat de tous les mécanismes de financement des logements au Mali et identifier la meilleure option qui convient dans le contexte actuel. Nous avons opté pour cela, pour la méthode qualitative. Signalons que notre échantillon se compose de 11 responsables. Il s'agit de chercher à trouver les voies et moyens pour trouver un financement pérenne, viable et fiable pour permettre à la population de se procurer des logements décents. La démarche méthodologique a consisté au recueil des données secondaires auxquelles les instruments d'analyses ont appliqué pour ensuite discuter des résultats obtenus. Les principaux résultats corroborent que le financement des logements est confronté à un problème criard de financement. Les résultats signalent également que le financement par l'état et les partenaires permettront de pallier les difficultés liées aux financements des logements.

Mots clés : financement ; logements sociaux ; pérennisation ; viabilisation ; Mali.

Abstract

This paper consists in determining the main difficulties related to housing financing in Mali in order to propose alternative measures. The question of housing has always been at the center of the concerns of States, especially with the development of galloping urbanization. The objective we set ourselves in writing this manuscript was to review the state of all housing finance mechanisms in Mali and identify the best option that is appropriate in the current context. We opted for that, for the qualitative method. Note that our sample consists of 11 managers. It is a question of seeking to find ways and means to find sustainable, viable and reliable financing to enable the population to obtain decent housing. The methodological approach consisted of collecting secondary data to which the analysis instruments were applied and then discussing the results obtained. The main results corroborate that the financing of housing is confronted with a crying problem of financing. The results also indicate that funding by the state and partners will make it possible to overcome the difficulties related to housing finance.

Keywords: funding; social housing ; sustainability; servicing; Mali.

Introduction

Le développement économique et social d'un pays dépend en grande partie de la santé physique et morale de sa population. Le logement et son environnement (l'habitat), constituent à cet effet, un élément essentiel de l'amélioration de la qualité de vie de cette population qui est par ailleurs, le moteur et la finalité de tout développement. Ainsi, le problème de logement devient de plus en plus inquiétant dans les pays en voie de développement en général et au Mali en particulier, compte tenu de l'accroissement important des taux de croissance démographiques et de l'exode rurale.

Pour ce faire, les différents gouvernements de ces pays ont adopté des politiques de logements sociaux pour pallier ce problème. A l'origine au Mali, ces logements sociaux étaient destinés aux ménages à revenu moyen pour l'amélioration de leur bien-être. Cette réalisation, ne sera rendue possible que grâce à un financement conséquent. En effet, l'ancrage théorique de notre travail étant l'amélioration du bien-être, il s'agit de créer les conditions propices à l'amélioration du cadre de vie des populations tout en faisant de la ville un pôle de croissance et de développement qui permettra de définir une stratégie pour chaque catégorie de ménage.

De ce fait, notre objectif principal est de chercher à déterminer les principales difficultés liées aux financements des logements afin de proposer des mesures alternatives.

De manière spécifique, il s'agit de :

- identifier toutes les difficultés liées aux financements des logements ;
- proposer diverses sources de financements pour en résoudre le problème.

Pour l'atteinte de cet objectif, les interrogations suivantes sont susceptibles d'être posée à savoir :

Quelles sont les principales difficultés liées aux financements des logements au Mali ?

Faudrait-il diversifier les sources de financement des logements ?

Ce présent papier est divisé en trois parties : la première partie est consacrée à la revue de la littérature, la deuxième partie traite la méthodologie de la recherche, quant à la troisième, elle met en exergue la présentation et discussion des résultats.

1. Revue de littérature

La littérature est assez riche en matière de l'habitat en logement et du sujet particulier du logement. Il existe plusieurs écrits sur les différents modes de financements des logements.

Depuis, Antoine (1996) avait signalé que l'accès à un logement décent n'est pas seulement un élément de satisfaction des ménages, il représente aussi, du fait de sa forte valeur ajoutée, un

véritable moteur de la croissance économique. Dubresson (1993) fait le lien étroit entre l'accroissement de la population et le besoin nouveau en sol. Il affirme qu'en Afrique, les pouvoirs publics sont submergés par l'accroissement spatial des villes qui résulte de plus en plus d'extensions. Cornuel (2013), trouve que le logement est aussi un bien sous tutelle, au même titre que la santé ou l'éducation, c'est à dire qu'il est un bien dont la consommation n'est pas laissée au libre choix des consommateurs. Dans l'approfondissement de ses idées, Cox (2014) affirme que le logement peut avoir une régénération plus large et des effets de lieu. Des études de Griffith (2011) affirment que la plupart des facteurs qui soutiennent ou entravent le rôle économique du logement résident dans les décisions macroéconomiques et les mécanismes de transmission plus larges au sein de l'économie nationale. À cette fin, un certain nombre de décisions politiques clés visant à renforcer les capacités régionales de rééquilibrage, incombent au gouvernement central et à d'autres acteurs nationaux.

Dès lors, les Etats ont commencé à renforcer leur capacité quant à la prise en charge des besoins de logements dans les politiques publiques. Plus tard, Rašticová et Kolářová (2015) ajoutent que le logement a été l'un des principaux piliers de la satisfaction individuelle et a été considéré comme déterminant de la santé et de la qualité de vie. Dans la même dynamique Špirková, Beata et Mária (2017) trouvent aussi que la qualité de la vie est étroitement liée au logement qui est déterminé par d'autres facteurs, tels que l'emploi, le revenu, l'éducation... Ces auteurs estiment que la qualité du logement est un facteur déterminant de la qualité de vie, de l'environnement et de la satisfaction d'un homme.

Dans une étude comparée, (Spirkova et al. 2017), démontrent clairement la relation existante entre la qualité du logement et le niveau des dépenses publiques. Elle est significativement influencée par les dépenses publiques sur le logement et les équipements collectifs. Pour ces auteurs, le pouvoir d'expression de l'ensemble des dépenses publiques consacrées au logement et aux équipements collectifs dans les différents pays de l'UE, est lié aux problèmes de qualité du logement

A la lumière de ces réflexions d'ordre théorique et dans le souci de faire face à l'urbanisation galopante au Mali, le Ministère du Logement, des Affaires Foncières et de l'Urbanisme (MLAFU) s'est donné les moyens de la mise en cohérence de ses actions. Petit à petit, le MLAFU a tracé la voie pour une meilleure planification et maîtrise du développement des centres urbains. En cela, il s'est avéré primordial de se doter d'une politique nationale de l'habitat. C'est ce document-cadre qui est destiné à définir la démarche et le plan opérationnel, capables de réduire les déséquilibres et les dysfonctionnements dans les domaines de l'habitat

et de l'urbanisme qui a été soumis à la critique des professionnels du domaine. Ainsi, maires, architectes, urbanistes consultants, ont été invités à revisiter ce document qui constitue un moyen d'interpellation sur la façon de gérer nos villes et de conduire notre urbanisation avec des schémas directeurs d'urbanisme actualisés et répondant au besoin du moment. Dans un contexte où l'extension démesurée de la superficie des villes devançant de loin l'aménagement urbain et de croissance galopante des populations citadines, trouver un équilibre à cela n'est pas tâche aisée. En effet, posséder un logement est une des aspirations profondes de tout être humain, car ne dit-on pas que « Aller chez soi n'est jamais loin » et cela, quel que soit son état de modestie du chez soi. Aussi, la loi fondamentale du pays ne garantit-elle pas le droit au logement à tous les citoyens ? En effet, le droit au logement et à un cadre de vie sain est instauré par la Constitution adoptée par referendum le 12 janvier 1992 et promulgué par le Décret n° 92-073/P- C.T.S.P du 25 février 1992 qui stipule à son article 17 que « L'éducation, l'instruction, la formation, le travail, le logement, les loisirs, la santé et la protection sociale constituent des droits reconnus » et en son article 15 que « toute personne a droit à un environnement sain » et que « la protection, la défense de l'environnement et la promotion de la qualité de la vie sont un devoir pour tous et pour l'Etat ».

Donc, la matérialisation d'une telle volonté nécessite la conjugaison des efforts de tous les acteurs sociaux comme l'Etat, les collectivités territoriales décentralisées, les partenaires au développement et le secteur privé pour sa viabilisation.

Regeneris consulting (2010), a cherché à corrélér positivement le niveau l'économie d'un pays et celui de la couverture du besoin en logement de la population. Et surtout l'apport de tout ce qui concerne la construction de logement, toutes les questions relatives à l'immobilier (les loyers perçus...). Il s'est posé la question « pourquoi le marché du logement affecte la stabilité macroéconomique » ? Dans cette analyse, il trouve que l'activité liée au logement contribue de manière substantielle au PIB. En moyenne sur les 10 dernières années, les loyers (réels et imputés) ont contribué pour 13,8% environ aux dépenses des ménages (ou 8,6% du PIB) les logements ont représenté 20,4% du total des investissements fixes (3,6% du PIB) et de la valeur ajoutée. La valeur ajoutée générée par la construction de logements a représenté environ 2,2% de la VAB (Ltd, 2010). Il trouve que la taille ne suffit toutefois pas à déstabiliser le marché immobilier. Déstabiliser implique que le marché du logement amplifie d'une certaine manière l'impact de la crise économique.

Par ailleurs, les difficultés liées aux questions de logements sont assez multiples et complexes. Ces difficultés varient d'un milieu à un autre. Si pour certains, elles à la question de financement, pour d'autres, elle se pose en termes de la disponibilité de terre.

Sachant bien que le Mali est en plein chantier de construction tant bien en ville qu'en campagne, il est évident que les prix des matériaux connaissent une certaine hausse. Des études de Berthé (2020) ont confirmé que le financement des logements est confronté à un problème criard de financement. A cela il faudrait ajouter le fait la plupart des matières rentrant dans la construction sont importées. Il s'agit entre autres : du fer, du ciment, du bois, de la tôle, de la peinture, de la chaux, les ampoules, les fils électriques, les chaises, les carreaux...

Ces matériaux ne sont pas suffisants produits au Mali, il faut les importés, toutes choses qui les rend chers. Or, vu la faiblesse du niveau de revenu de la majeure partie des ménages, se procurer un logement décent devient de la mer à boire. L'une des explications de l'intervention des autorités se justifie par cela. L'autre difficulté majeure est les problèmes liés au foncier. Il est difficile de trouver une parcelle sans charge car les services des domaines de l'Etat, de l'Urbanisme et de l'Habitat sont sous équipés, très peu qualifiés et limités par le nombre pour assurer un contrôle conséquent afin d'obliger les spéculateurs fonciers de respecter la réglementation à la matière. Malgré la multitude des partenaires dans la construction des logements sociaux, le nombre de logement reste insuffisant pour la demande (OMH, 2019).

Pour pouvoir répondre aux deux questions susmentionnées précédemment indiquée dans l'introduction, nous formulons les hypothèses suivantes à travers la revue de la littérature :

Hypothèse 1 : La construction des logements serait confrontée à un problème de financement au Mali ;

Hypothèse 2 : la multitude des acteurs ne suffirait pas à répondre aux besoins de construction de logements.

Ces hypothèses seront confirmées ou infirmées par la suite des travaux à l'aide d'une analyse rigoureuse en respectant les règles de l'écrire scientifique et les principes de la rédaction d'un article.

2. Méthodologie

L'enjeu pour nous ici, est de répondre à la question suivante : comment advenir convenablement aux besoins de logements des populations au Mali ? la réponse à cette question délicate passe nécessairement par la confirmation ou l'infirmité des hypothèses retenues et énoncées (Ballo, Diabaté et Guindo, 2022). Plusieurs approches méthodologiques s'offrent au chercheur pour

bien mener sa recherche. La question qu'il doit prioritairement se poser est celle du choix de l'approche qu'il entend mobiliser pour conduire son travail. Pour notre part, nous avons choisi la méthode qualitative exploratoire et l'utilisation des données secondaires (recherche documentaires). De ce point de vue, le recueil des données a fait l'objet d'une démarche qualitative pour connaître les principaux acteurs de financement et les difficultés liées pour vérifier les hypothèses. Yin (1994) propose aux chercheurs la possibilité de choisir entre cinq stratégies de recherche : les expériences, les enquêtes, l'analyse d'archives, les études historiques, les études de cas. Nous avons opté pour l'entretien et l'analyse de contenu comme stratégie permettant de valider ou d'invalider nos hypothèses.

La collecte des données à l'aide du questionnaire est le mode de collecte le plus répandu dans les recherches quantitatives, alors que les recherches qualitatives privilégient l'entretien et l'observation. Notre analyse porte sur les principaux acteurs de financement et les difficultés liées, cela justifie notre choix de recourir à l'entretien comme méthode de collecte de données. Il n'existe pas, à notre connaissance, des données déjà disponibles sur le financement des logements sociaux au Mali.

Les informations nécessaires concernant le financement des logements sociaux au Mali, sont détenues, en grande partie, par les responsables du Ministère en charge du logement, de la direction de l'Urbanisme et de l'Habitat, de l'Office Malien de l'Habitat, des promoteurs immobiliers et des Institutions financières du secteur. Ils sont les mieux placés pour donner les informations essentiels le financement des logements. Nous les avons démarchés pour leur soumettre les guides d'entretien sur le financement des logements sociaux au Mali. Sur trente-cinq responsables contactés, seulement onze ont donné leur accord pour nous rencontrer. Nous avons également utilisé des données secondaires pour avoir des informations.

Cette démarche a inclus la recension des écrits et la recherche documentaire. Pour ce faire, il a été essentiel de prendre connaissance de la science établie et reconnue. Nous avons procédé à la recension des écrits scientifiques sur le sujet et situer notre contribution originale par rapports aux connaissances établies. Pour pouvoir trouver les données, nous avons cherché une franche collaboration avec les services techniques de l'Office Malien de l'Habitat (OMH), de la Banque de l'Habitat du Mali (BHM/BMS) et des données obtenues sur l'ensemble des travaux empiriques sur la question. Notre recherche consiste donc en une analyse des documents sur le financement et la viabilisation des logements sociaux au Mali.

3. Présentation et discussion des résultats

Cette partie de notre papier consiste à présenter d'abord, les résultats obtenus ensuite, à mettre en exergue la discussion des résultats.

3.1. Présentation des résultats

Dans sa forte volonté de créer un environnement favorable au financement des logements pour la population, l'Etat du Mali a procédé à la création de plusieurs structures pour le financement, la gestion et la sécurisation des logements. Il s'agit de la création en 1996 de de l'Office Malien de l'Habitat (OMH) apportant des appuis techniques et financiers à tous les intervenants dans le secteur de l'habitat ; la création en 1996 de la Banque de l'Habitat du Mali (BHM) en tant qu'institution spécialisée dans le financement de l'habitat ; la création en 2000 du Fonds de Garantie Hypothécaire du Mali (FGHM) ayant comme vocation de couvrir les pertes encourues par les établissements financiers, en cas de défaillance de l'emprunteur. La mise en application de plusieurs mesures incitatives à l'endroit des sociétés immobilières intervenant pour la viabilisation, la production et la commercialisation de programmes immobiliers. L'objectif général de la Stratégie Nationale du Logement (S.N.L) adoptée par le Gouvernement de la République du Mali, le 10 octobre 1995 était de permettre 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 la majorité. Son élaboration est faite en s'appuyant sur les 3 principes suivants :

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

Diverses expériences de refinancement hypothécaires ont été menées au Mali et à travers le reste du monde. Les plus pertinentes sont exposées ainsi qu'il suit :

Il ressort des conclusions d'une étude menée par un comité interministériel de réflexion sur l'adoption d'un mécanisme spécialisé de financement de l'habitat, que deux options méritent d'être retenues pour la mise en place du financement de l'habitat au Mali :

La création d'une structure nouvelle, l'extension du champ d'activité du FGHM S.A. par un élargissement de ses missions compte tenu des contraintes spécifiques liées à la création d'une nouvelle société de financement. Le mécanisme de financement de l'habitat proposé à travers une étude menée par les autorités gouvernementales a porté sur l'extension des missions du

FGHM-sa au refinancement de l'Habitat comportant : la mobilisation de ressources sur le marché financier ; les prêts aux banques prêteuses et aux acquéreurs de logements ; la vente de créances sur le marché hypothécaire.

La décision du conseil des ministres en sa session du 14 décembre 2005 a adopté cette stratégie d'extension du FGHM pour assurer la mission de refinancement hypothécaire.

A présent, passons en revue les grandes réalisations de logements au Mali entre 2003 et 2010. Il faut noter que les archives de la Direction nationale de l'Urbanisme et de l'Habitat (DNUH), nous renseignent durant la période considérée, 6 opérations de construction de logements ont été réalisées au Mali. Les données sont consignées dans le tableau ci-après.

Tableau 1 : Réalisation des logements sociaux de 2003 à 2010.

Années	Programmes	Total de logements sociaux
		Réalisés
2003	1008	1008
2004	525	525
2005	880	880
2006-2007	1653	1653
2008	1027+15	1027+15
2009-2010	2071	7179

Source : DNUH OCTOBRE 2011

Les logements réalisés dans le cadre du PPP sont inclus dans les chiffres ci-dessus (tableau 1) et aussi les logements réalisés par le Venezuela au Mali à titre de don.

3.1.1. Réalisations des coopératives d'habitat au Mali :

Compte tenu des ressources limitées de l'OMH la poursuite du programme est confrontée à un problème de financement qui ne saurait reposer sur le seul budget national.

Le montant global des réalisations faites de 2002 à 2012 correspondant à 7179 logements (s'élève à plus de Cent deux milliards (102 000 000 000) de francs CFA. C'est dire que le service public à lui seul ne pas répondre à cette demande croissante de logements avec cette urbanisation galopante. Pour l'attribution des logements réalisés entre 2003 et 2010 soit 7179 unités, les différentes commissions mises en place, ont enregistré 30 326 demandes. Ce qui revient à dire qu'environ 23,67% seulement des demandes enregistrées ont été satisfaites. De

ce fait, le concours du privé est indispensable pour combler le déficit. C'est ainsi que 13 coopératives en rapport avec l'OMH totalisant 11 936 membres ont intégré le secteur de l'immobilier et mènent régulièrement des opérations de construction de logements.

En plus de l'Etat, du secteur, une autre option a été expérimenté dans le but de répondre aux besoins de logements. C'est la réalisation des logements sociaux en mode Partenariat Public Privé (P.P.P).

Tableau 2 : Réalisation des logements sociaux des P.P.P

Années	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Logements	126	1 229	1 622	1 199	424	4 600

Source : OMH, 2012

Ce tableau 2 nous relate les réalisations des logements sociaux de 2008 à 2012, par les PPP. Il faut signaler que les 4600 logements construits en mode PPP n'ont pas suffi de répondre à la demande pressante des populations.

3.1.2. Réalisations de logements sociaux de 2015 à 2019

La réalisation des logements sociaux du programme gouvernemental a connu une longue période de flottement (2012 à 2014) à cause du coup d'Etat de 2012. Les réalisations n'ont démarré qu'en 2015. Ainsi, les gouvernements du Président Ibrahim Boubacar Keita ont prévu la construction de 12566 logements sociaux durant leurs mandats. En 2018 les premières tranches de ces logements sociaux, présentées dans le tableau 4, ont été attribuées à Bamako (BERTHE, 2020).

Tableau 3 : Réalisations de logements sociaux de 2015 à 2018

N°	TYPES	LOCALISATION	NOMBRE
01	F3	N'Tabacoro	2120
02		Kati Sikoro	400
03	F4	N'Tabacoro	1023
04		Kati Sikoro	200
TOTAL			3743

Source : OMH, juin 2018

Le tableau 3, présente la réalisation des 3743 logements sociaux à Bamako et dans les localités de N'Tabacoro et de Kati Sikoro.

Le tableau suivant nous donne le récapitulatif des besoins en logements et les différentes réalisations faites par l'Etat, les promoteurs immobiliers et en mode PPP.

Tableau 4 : Prévision set réalisations des logements au Mali

Besoins en logements	30 326	100%
Logements réalisés par OMH entre 2003-2010	7179	23,67%
Promoteurs immobiliers	11936	39,35%
Logements réalisés en mode PPP	4600	15,16%
Nouveaux logements réalisés entre 2015-2018	3747	12,35%
Total réalisation	15 526	90,54%

Source : Auteurs

Il faut noter qu'à chaque opération d'attributions des logements couramment appelés logements sociaux, un appel à candidature est lancé. Mais, souvent les autorités décident également de maintenir les anciennes demandes pour leur donner la priorité à condition qu'ils ne retirent pas leur caution à la banque. Cela veut que dire le besoin en logements de la population malienne a considérablement augmenté mais, nous avons retenu pour notre part la somme des demandes allant de la période de 2003 à 2012 pour se donner une idée de la question des logements au Mali.

Du résultat de ce tableau et des entretiens menés, il ressort que le financement des logements est confronté à un problème criard de financement. Le tableau 4 montre que sur la période 2003-2018 soit 15 ans, la seule liste de 30 326 demandes n'a reçu que 51, 19% de satisfaction. Les personnes contactées ont tous mis en avant le problème de financement.

Les résultats de l'analyse qualitative exploratoire à travers notre entretien semi-directif ont corroboré que la subvention de l'Etat à la construction des logements est insuffisante et s'élève à 5 milliards par an et que le besoin total est estimé à plus de 1000 milliards. Les mêmes résultats de notre analyse précisent que l'arrivée du privé n'a pas permis de résoudre totalement le problème. Les privés se plaignent du manque d'accompagnement à hauteur de souhait des institutions financières de la place.

Ces problèmes sont divers et variés : problème du foncier, difficultés d'accès aux dossiers cadastrales, maigres ressources de l'Etat insuffisantes à construire les logements, réticence des

banques à financer les crédits pour le long terme, taux d'intérêt très élevé, d'autres barrières non tarifaires très contraignantes...

Au regard de ce qui précède, nous signalons qu'il dénote un problème de financement de logement sociaux au Mali. Cela milite en faveur de notre hypothèse 1 qui s'intitule : la construction des logements serait confrontée à un problème de financement au Mali.

Dans un pays où le taux d'accroissement naturel de la population s'est élevé à 3,6%, il est évident que le problème de logement se pose avec acuité. Cependant, le gros du souci c'est au niveau de comment faire face à fléau : forte croissance démographique, exode rural incontrôlé, extension abusive des villes, occupations anarchiques des espaces... C'est pour répondre à cela que les différents pouvoirs politiques ont mis en place des politiques pour y faire remédier. Mais force est de constater que les résultats ne sont pas satisfaisants. Sur la base de la demande des populations en termes de logements qui s'élevait à 30 326 sur la période 2003 à 2012, le défi c'est comment construire un logement décent pour ces ménages demandeurs et qui ne disposent pas de moyens suffisants pour se procurer une maison décente. Ces ménages sont donc dans l'obligation de passer le système de préfinancement soit à travers l'Etat les autres partenaires du domaine de l'immobilier. Le tableau 1 montre sur la période 2003-2010, l'Etat a réalisé 7179 logements face à une demande de 30 326. L'incapacité de l'Etat a fait que celui a fait appel aux autres partenaires du domaine pour combler le déficit, c'est ainsi les promoteurs immobiliers en relation avec l'office Malien de l'Habitat, la structure chargée de réguler et de gérer au nom de l'Etat la question des logements ont construit 11 936 sur la période allant de 2003-2018. Le hic est encore que l'appel aux privés n'ait pas permis d'évaluer totalement le problème lié aux logements. L'équation reste toujours non résolue, même si on constate une certaine prise en compte du besoin. C'est cela qui explique l'innovation. Désormais, l'Etat a réorienté la résolution de ce problème vers le PPP. Cette nouvelle a permis de construire 4600 logements sur la période 2008-2012. Après l'intervention de ces deux partenaires, il fallait que l'Etat à la charge après un temps de turbulence dû à la situation socio-politique du pays (coup d'Etat du 22 mars 2012, insécurité grandissante, tension sociale...). De son retour avec force sur le chantier de la construction des logements en 2015 à 2018, l'Etat a réalisé 3743. Les trois acteurs réunis ont construit au total 15 526 sur une demande des ménages de 30 326 soit un taux de réalisation de 51,19%. Ces résultats militent en faveur de notre hypothèse 2 portant sur « la multitude des acteurs ne suffirait pas à répondre aux besoins de construction de logements ».

3.2. Discussion des résultats

Les résultats obtenus à travers la recherche documentaire, l'analyse des données secondaires et les recoupements des informations reçues au niveau de l'Office Malien de l'Habitat, nous permettent de procéder à notre discussion.

Au tout début, il était question de faire l'état des lieux de la problématique du logement au Mali. Il est clair qu'un pays en développement comme le Mali ne peut qu'être en besoin criard de logement étant entendu que sa pyramide des âges est typiquement celle d'un pays en pleine phase de transition démographique (RGPH 2009).

Les résultats de notre recherche exploratoire montrent que la subvention de l'Etat à la construction des logements est insuffisante et s'élève à 5 milliards par an et que le besoin total est estimé à plus de 1000 milliards. Ces résultats vont dans le même sens que ceux de Griffith (2011) qui affirme que la plupart des facteurs qui soutiennent ou entravent le rôle économique du logement résident dans les décisions macroéconomiques et les mécanismes de transmission plus larges au sein de l'économie nationale. Ces mêmes résultats corroborent ceux de Berthé (2020) qui dit que le financement des logements est confronté à un problème criard de financement. Il résulte également de l'analyse que l'arrivée du privé n'a pas permis de résoudre totalement le problème. Les privés se plaignent du manque d'accompagnement à hauteur de souhait des institutions financières de la place. Nous confirmons que ces résultats convergent vers ceux de l'OMH, (2019) qui affirme que malgré la multitude des partenaires dans la construction des logements sociaux, le nombre de logement reste insuffisant par rapport à la demande des ménages.

Conclusion

De 2003 à 2018, l'Etat du Mali en relation avec les acteurs évoluant dans le domaine de construction, d'attribution, de gestion et de couverture des risques liés aux logements ont fournis un effort colossal pour mettre à la disposition de la population des abris décents dans un contexte de forte croissance démographique et d'une urbanisation galopante. Malgré la forte volonté toujours réaffirmée des autorités, il ressort des résultats que les demandes ne sont pas satisfaites à hauteur de souhait. Les chiffres montrent la satisfaction des besoins à 51,19% donc approximativement la moitié. Des lors, il urge de trouver les voies et moyens pour remonter ce défi en faisant appel à des nouveaux partenaires et ou changer d'approche. En tout état de cause, la conjugaison des efforts n'a pas suffi pour répondre à la totalité des besoins de la population.

Il faut signaler que dans un pays pauvre comme le Mali, les acteurs financiers sont réticents quand-il s'agit d'investir dans le moyen et le long terme, comme c'est le cas dans le logement. Le nombre d'année pour le remboursement des logements varie entre 15 ans pour les privées et 25 ans pour le public.

Par cette recherche, nous avons voulu déterminer les principales difficultés liées aux financements des logements au Mali afin, de proposer des mesures alternatives.

Cependant, nous notons que e n'est pas un travail exhaustif, car nous avons dû faire face, au cours de notre recherche, à un certain nombre de limites qu'il admet de mentionner en vue de mieux saisir l'environnement dans lequel le travail s'est effectué.

De ce fait, dans un premier temps, nous avons opté pour la méthode qualitative qui est basée sur l'entretien.

Dans un deuxième temps, le choix de onze (11) responsables ciblées comme la taille de l'échantillon, qui ne s'est pas fait sur la base de méthodes statistiques, mais sur la base de choix raisonnés en tenant compte de notre connaissance du champ de la recherche.

Dans un troisième temps, les responsables choisis dans notre échantillon ont été la cible la plus difficile à atteindre pendant plusieurs mois retardant de facto l'avancement des travaux. Malgré les multiples relances, cinq responsables sur onze ont accepté notre interview.

En ce qui concerne la contribution managériale, nos résultats aident les chercheurs à comprendre les principales difficultés liées aux financements des logements au Mali.

Vue la méthode adoptée pour ce travail, il serait judicieux de notre point de vue, pour des recherches futures d'explorer ce même terrain en adoptant la méthode mixte permettant ainsi la généralisation des résultats.

BIBLIOGRAPHIE

Antoine, P. (1996), « La crise et l'accès au logement dans les villes africaines », In *Crise et Population en Afrique. Crises économiques, politiques d'ajustement et dynamiques démographiques*, Dir. J. Coussy et J. Valin, Les Etudes du Ceped, n°13, pp. 273-290.

Ballo, I., Diabaté, A. et Guindo, L.A (2022), « Nécessité des pratiques d'audit interne dans les collectivités décentralisées du District de Bamako », *Revue Internationale des Sciences de Gestion* « Volume 5 : Numéro 2 » pp : 469-493.

BERTHE, B. (2020). *Déterminants des inégalités de durée d'accès aux logements sociaux au Mali. IPU-BKO*, 170.

Cornuel, D. (2013). *Economie immobilière et des politiques du logement*. Bruxelles: De Boeck.
Cours des comptes,(2017). *Le logement social face au défi de l'accès des publics modestes et défavorisés*. Paris: Rapport public thématique Évaluation d'une politique publique.

Cox, E. (2014). *Home economics: the role of housing in rebalancing the economy*. Newcastle Upon Tyne (Angleterre): Institute for Public Policy Research (IPPR North).

Dubresson A. (1993), « Production et producteurs dans les espaces urbains », *Afrique Contemporaine*, n° 168, pp. 171-186.

Griffith, M. (2011). We must fix it: Delivering reform of the building sector to meet the UK's housing and economic challenges, *Institute for Public Policy Research*, Report, London, December.

OMH. (2019). *Présentation du processus de réalisation de l'habitat par le mécanisme du prêt acquéreur*. Bamako: OMH.

Rašticová, M., & Kolářová, I. (2015). Myths about ageing population. In *Innovation Vision 2020: from Regional Development Sustainability to Global Economic Growth*. Amsterdam, Netherlands: *International Business Information Management Association (IBIMA)*, 3896–3902.

Regeneris Consulting (2010). *The Role of Housing in the Economy*, Oxford Economics, July.

Špirková, D., Beata, S., & Mária, Z. (2017). The Impact of the Housing Quality on the Socio-Economic Standard of the EU Countries, *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, 65(4): 1425–1433.

Yin R.K. (1994), « Case Study Research, Design and Methods », 2^e édition, Sage publication.