**REPONSE AU QUESTIONNAIRE SUR**

**« LES POLITIQUES DE FINANCEMENT DU LOGEMENT ET DES PROGRAMMES »**

**1.** Depuis quatre décennies après l’arrêt du financement public pour l’octroi de logements aux fonctionnaires et autres cadres de l’Etat dans les années 70, et du financement de la CCCE (Caisse Centrale de Coopération Economique, remplacée par l’AFD), il n’existait plus de Politique Nationale de l’Habitat ni de financement public interne ou externe destiné au secteur de l’habitat. Le financement du logement reposait entièrement sur le secteur privé dont les ressources limitées provenaient essentiellement de l’épargne intérieure (des particuliers, des entreprises et des institutionnels) et du secteur bancaire.

Malgré ces conditions rédhibitoires pour l’accès au logement et le contexte politico-diplomatique, l’Etat Malagasy veut relancer le programme de construction de logements pour toutes les catégories de ménage, notamment pour les couches modestes et ce par le peu de moyens à sa disposition.

En effet, l’adoption de la Politique Nationale de l’Habitat en 2006, a mis en exergue la promotion du logement social et l’accès au logement pour l’ensemble de la population à travers différentes stratégies telles que l’aménagement foncier urbain et la mobilisation de ressources financières, publiques et/ou issues d’un Partenariat Public Privé.

Pour ce faire, des réserves foncières sont affectées au logement dans les différentes grandes villes en se basant sur le Plan d’Urbanisme Directeur de celles-ci; des mécanismes de financement et des outils financiers sont mis en place; des partenariats sont entrepris avec les universités et instituts de recherche pour la promotion de logement écologique et durable avec emploi de matériaux locaux afin de minimiser le coût; des réformes institutionnelles sont entreprises par la création d’une agence du logement et de l’habitat.

Par ailleurs, avec l’effort de la mise en œuvre de la Politique Nationale de l’Habitat par le gouvernement, elle n’a pas eu d’impact conséquent sur l’amélioration de l’habitat et du logement des plus nécessiteux. C’est pourquoi, il s’avère nécessaire d’établir une Politique du Logement, afin d’apporter une réponse aux attentes de la population y compris les acteurs publics, territoriaux, privés et sociaux.

1. Avec le projet « Trano Mora » ou « logements à moindre coût », programme de construction de logements avec accession à la propriété des ménages à faibles ou moyens revenus; l’intervention directe de l’Etat s’est faite par le biais de leur financement sur fonds propre du pouvoir public.
2. A travers ce programme, l’Etat Malagasy a invité la participation des professionnels du secteur notamment les institutions financières locales pour garantir sa pérennisation. Ils ont été sollicités à contribuer à la facilitation des crédits, à réfléchir sur leur participation au financement de l’acquisition du logement social. Le logement étant un secteur clé de la relance économique.
3. Ce programme a été mis en œuvre depuis fin 2010 et couvre l’ensemble des six provinces de Madagascar.
4. Les gouvernements successifs depuis les évènements de 1972 ont essayé de solutionner le problème du logement par l’instauration de divers programmes. Ceux-ci s’avéraient être dépassés par la croissance démographique et les problèmes récurrents à l’évolution d’une société confrontée à des crises socio-politico-économiques cycliques, aggravées par les crises financières et économiques mondiales et qui ont ralenti la croissance de ce secteur. C’est dans ce contexte que le gouvernement malagasy a lancé ce programme dans le but de relancer l’esprit d’entreprise et la culture des normes à tous les niveaux du secteur, la coopération entre les secteurs public et privé afin de mobiliser les flux d’investissement nécessaires dans le domaine du logement.

**2.** La mise en œuvre de la Politique Nationale de l’Habitat encore naissante n’a pas eu d’impact assez conséquent sur la situation du logement. Des efforts sont encore à entreprendre comme l’atteste ces statistiques :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **LIBELLE** | **Pourcentage** | | **Source** |
| **Avant** | **Après** |
| **a.** Population vivant dans le règlement informel | 75 | Attente de la mise en œuvre de la Politique Nationale du Logement (PNL) qui sortira fin 2012 | Enquête périodique auprès des ménages 2010 (INSTAT) |
| **b.** Ménage ayant axé à l’assainissement | 46 | Annuaire du secteur eau potable et assainissement 2012 (Ministère de l’Eau) |
| **c.** Population ayant axée à l’électricité | 13,30 | Enquête périodique auprès des ménages 2010 (INSTAT |
| **d.** Propriété titrée et bornée | 330 000 titres délivrés | DGSF(PNF)/DGAT |

**3.** Depuis les années 1970, l’offre en matière de logements est insignifiante par rapport à la demande sans cesse croissante. Seule la SEIMad - Société d’Equipement Immobilier de Madagascar (Société d’Etat) a pu bénéficier des subventions de l’Etat et de la Caisse Centrale de Coopération Economique durant les années 60 et a contribué à l’offre publique de logements. Environ 7000 logements ont été construits.

Vers les années 1990, les fonds propres de la SEIMad ont permis la production d’une centaine de logements par an destinés à la classe moyenne aisée, mis en location grâce au financement de l’AFD, puis en vente à leurs occupants avec des facilités de paiement.

L’offre privée a été très faible par le passé, a disparu avant les années 1980. Elle est réapparue progressivement depuis, mais son importance est tout à fait relative et ne dépassait pas la centaine d’unités de logement par an réalisés par des sociétés commerciales et des ONG.

La construction de logements pour les plus pauvres voit l’intervention d’organismes nationaux et internationaux tels ONU Habitat, ENDA OI, Habitat pour l’Humanité ou l’association AKAMASOA…

La Politique Nationale de l’Habitat adoptée en 2006 donne des orientations claires pour favoriser l’accès à un logement décent de toutes les catégories de ménage, notamment les couches modestes. Ses principaux objectifs sont :

* offrir un cadre de vie organisé, harmonieux et sécurisé pour les citadins actuels et à venir,
* permettre aux instances décentralisées de s’affirmer et de se déployer
* rendre véritablement effectif le Partenariat Public Privé.

Par ailleurs, depuis 2003, le gouvernement a relancé la mise en place des Plans d’Urbanisme Directeur (PUDi) dans les 06 grandes villes de Madagascar. Dans cette logique, les Plans d’Urbanisme de Détail (PUDé) ont été étudiés, visant en priorité les quartiers en difficulté à travers la restructuration et l’amélioration des quartiers informels des communes pilotes. Une refonte du Code de l’Urbanisme et de l’Habitat a été effectuée depuis 2006.

Ainsi, pour Madagascar, le domaine du logement figure parmi celui visé par le gouvernement afin de solutionner le problème du mal logé mais aussi de stimuler et booster le secteur. D’ailleurs, la constitution malgache fait du Logement un droit et non un privilège qui par conséquent est garanti dans notre pays.

Mais malgré ses efforts dans cette démarche, ses moyens sont limités et nécessitent l’appui des grands partenaires financiers tels la Banque Mondiale, le Fonds Monétaire International, le PNUD, l’AFD, l’Union Européenne, et les institutions internationales pour le développement de l’habitat et du logement.