



REPOBLIKAN' I MADAGASIKARA  
Fitiafiana - Tanindrazana - Fandrosoana

MINISTRE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'HABITAT,  
ET DES TRAVAUX PUBLICS

-----

## POLITIQUE NATIONALE DU LOGEMENT

---



**« Garantir l'accès à un logement décent pour chaque ménage afin de réduire la pauvreté et de veiller au bien-être de la population malagasy »**

## SOMMAIRE

---

1. Liste des acronymes
2. Conceptualisation et terminologie
3. État des lieux du secteur logement
4. Postulats pour une Politique Nationale du Logement
5. Objectifs, orientations et axes stratégiques de la Politique Nationale du Logement
6. Mise en œuvre et évaluation de la Politique Nationale du Logement

## LISTE DES ACRONYMES

ANALOGH	Agence Nationale d'Appui au Logement et à l'Habitat
CCCE	Caisse Centrale de Coopération Economique
CTD	Collectivité Territoriale Décentralisée
CNH	Conseil National de l'Habitat
DGATE	Direction Générale de l'Aménagement du Territoire et de l'Equipe ment
DPLE	Direction de la Promotion du Logement et de l'Equipe ment
EPM	Enquête Périodique auprès des Ménages
FDL	Fonds de Développement Local
GE	Grandes Entreprises
IEM	Initiative Emergence Madagascar
MATHTP	Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Habitat et des Travaux Publics
ODD	Objectifs du Développement Durable
ONG	Organisation Non gouvernementale
ONU	Organisation des Nations Unies
PIB	Produit Intérieur Brut
PIP	Programme d'Investissement Public
PLOF	Plan Local d'Occupation Foncière
PME	Petites et Moyennes Entreprises
PMI	Petites et Moyennes Industries
PN2D	Programme National de Décentralisation et de Déconcentration
PUDé	Plan d'Urbanisme de Détail
PUDi	Plan d'Urbanisme Directeur
SEIMAD	Société d'Equipe ment Immobilier de Madagascar
SAC	Schéma d'Aménagement Communal
SRAT	Schéma Régional d'Aménagement du Territoire
SNAT	Schéma National d'Aménagement du Territoire
TGE	Très Grandes Entreprises
TPE	Très Petites Entreprises
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée

## 1. CONCEPTUALISATION ET TERMINOLOGIE

Selon Wikipédia, « le logement désigne des locaux à usage d'habitation ». Dans sa définition épurée, le Larousse indique que « le logement est un lieu d'habitation ». En fait, « *logement désigne un local à usage d'habitation* »<sup>1</sup>.

L'accès à un logement décent est un droit fondamental consacré par la Constitution *malagasy* et reconnu sur le plan international. Avec ses 24 millions d'habitants et ses 5 millions de ménages, l'Etat *malagasy* peine à assurer l'effectivité de ce droit, surtout parce que le gap à combler a atteint des proportions considérables. La Grande Ile souffre en effet de l'augmentation en nombre des sans-abris, de la prolifération des bidonvilles, des exodes ruraux incontrôlables, etc.

Outre ce besoin impératif en logement, en quantité et en qualité, le Gouvernement fait face à la nécessité de maîtriser désormais la gestion du territoire *malagasy*, en mettant un terme aux constructions et aménagements illicites et en prenant en main les domaines de l'urbanisme et de l'habitat.

Remédier aux maux et fléaux des mal-logés et des sans logements requiert un document-cadre d'actions qui fasse un bilan rétrospectif de l'existant, qui identifie les origines de cet existant, qui détermine les contraintes et les solutions y afférentes et qui, enfin, présente les perspectives et prospectives à opérationnaliser pour délester le secteur du problème qui entrave son développement.

L'Initiative Emergence Madagascar (IEM), document-cadre de gouvernance de la IV<sup>ème</sup> République a arrêté une vision claire et précise concernant le secteur du logement. Il s'est fixé comme premier objectif, la réduction de la pauvreté et la dispense des services de base ainsi que du bien être de la population *malagasy*. Le troisième objectif stratégique de l'IEM inscrit dans cette lignée s'est logiquement trouvé être la garantie de l'accès à un logement décent pour chaque ménage. L'action y préconisée est « *l'élaboration et la mise en œuvre d'une politique de logements sociaux, faite à l'aide de partenariats public-privés* ».

D'où, la présente Politique Nationale du Logement, document qui capitalise les enquêtes, recherches, études et réflexions faites pour pallier le gap infrastructurel en matière de logements dont souffre la population *malagasy*, et qui n'en n'est pas moins une déclinaison de l'IEM en ce qu'elle est un développement d'un de ses éléments fondamentaux.

La Politique Nationale du Logement se veut un outil de cohésion et de consolidation nationale. En définissant un ensemble de mesures et de principes d'actions qui vise le développement d'une offre de logements décents et abordables pour toutes les couches de la population *malagasy*, elle résorbera une partie non négligeable des problèmes liés à la pauvreté, à l'insécurité et aux conflits sociaux. La mise en œuvre de la Politique Nationale du Logement. Elle entend accroître l'accès au logement et l'amélioration des conditions de construction de logements avec un accès aux services urbains de base. Ce document-cadre développera des dispositifs et des systèmes de réalisation qui assurera la participation effective de tous les acteurs de la chaîne de production immobilière et de toutes les parties prenantes à chaque projet développé. Cet aspect inclusif du processus sera la concrétisation du « le logement est une affaire de tous », longtemps prôné mais jamais réalisé.

Afin d'aborder les problèmes de logement et d'établissements informels, le gouvernement actuel montre une volonté d'établir une Politique Nationale du Logement solide et pérenne. L'Etat veut apparaître en facilitateur. Ce document-cadre est ainsi

---

<sup>1</sup> Définition donnée par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE)

élaboré afin de créer un environnement rationnel et productif qui permettra de répondre aux besoins accrus de logements, en particulier, de logements sociaux abordables et accessibles dans une optique d'intégration sociale et inclusive.

Le secteur du logement et de l'immobilier se doivent de figurer parmi les priorités de l'Etat afin d'améliorer les conditions de vie de la population malagasy, notamment, les plus vulnérables, voire les plus mal logés d'une part, et de contribuer au développement, de manière à stimuler le facteur économique du pays via l'instrumentalisation de l'infrastructural et de l'urbanisme, d'autre part. En effet, les infrastructures solides abritent les institutions les plus stables.

Dans le même ordre d'idées, la Politique Nationale du Logement vise à loger des ménages ayant un besoin de logement avéré - parmi les 105 000 nouveaux ménages créés par an - et non de vendre des logements. Cette optique réside dans le fait d'offrir de nouveaux logements, adaptés aux réalités et au contexte du pays, tout en tenant compte du changement climatique (réchauffement climatique) et de la fréquence et/ou l'intensité des aléas naturels (cyclone, inondation, glissement de terrain ...) et anthropiques (incendies, effondrements des installations, accidents industriels) qui tendent à augmenter. Ces nouveaux logements sont impactés par ces risques qui les rendent vulnérables. Pour contrecarrer ces aléas et leurs conséquences, la mise en place d'une stratégie de résilience s'impose.

Afin de s'approprier des enjeux du futur et prétendre à la satisfaction des attentes, la Politique Nationale du Logement doit se reposer sur une approche territoriale. Cette approche permet de connaître les besoins et les aspirations des Collectivités Territoriales. Ce faisant, le rééquilibrage régional se fera de manière systématique.

Un projet concourant entre l'Etat et les CTD permet de gérer conjointement le secteur. Il permet une utilisation rationnelle des ressources financières, foncières et urbanistiques. Les axes stratégiques sont en rapport avec cette gestion contractuelle. Aussi, les choix indispensables à faire sont articulés autour de la décentralisation et le développement local.

Enfin, cette politique s'inscrit dans un système de valeurs unanimement reconnues :

- Sur le plan international :
  - Les **Déclarations Universelles des Droits de l'Homme** et celles des Nations Unies ;
  - La **Déclaration d'Istanbul** ;
  - La **Stratégie Mondiale de Logement** ;
  - L'**Objectif de Développement Durable** dans son **Objectif 11, cible 11.1** « *D'ici à 2030, assurer l'accès de tous à un logement et des services de base adéquats et sûrs, à un coût abordable, et assainir les quartiers de taudis* ».
- Sur le plan national :
  - La **Constitution de la 4<sup>ème</sup> République**, qui consacre le droit au logement et le rôle de l'Etat pour faciliter l'accès de tout citoyen au logement,
  - Le **Document cadre du pays** : l'IEM « dans ses objectifs stratégiques 3 et 17 »,
  - La **Politique Nationale de l'Aménagement du Territoire (PNAT)** qui consiste à aménager le territoire national en vue de son utilisation optimale et sa valorisation économique rationnelle pour le bien-être social du peuple malgache.
  - La **Politique Nationale de l'Habitat (PNH)** qui se traduit par un engagement pour résoudre la crise du logement et appuyer la promotion du logement social et l'accès au logement du plus grand nombre.

Pour asseoir la Politique Nationale du Logement, l'Etat s'engage à garantir que les droits qui y sont énoncés seront exercés sans aucune discrimination fondée sur la race, la couleur, le sexe, la langue, la religion, l'opinion politique ou toute autre opinion, l'origine national ou social, la fortune, la naissance ou toute autre situation.

## 2. ÉTAT DES LIEUX DU SECTEUR LOGEMENT

Selon le PNUD, Madagascar a enregistré un GAP de 950 000 logements en 2013. La demande en logement s'évalue, toujours d'après les statistiques, à hauteur de 130 000 unités par an, ce chiffre correspondant aux besoins liés à la formation de nouveaux ménages et à la résorption de l'habitat insalubre (PNH, 2006). A l'heure actuelle, le gap infrastructurel en matière de logements s'estimerait ainsi à 1 730 000 logements. En d'autres termes, 1 730 000 ménages *malagasy* ont besoin de logements et sont actuellement, soit des sans-logis, soit logés dans des conditions précaires, soit des éternels locataires.

Le secteur du logement est de ce fait caractérisé par un fort déséquilibre entre l'offre et la demande, principalement dû aux gaps cumulés lors des dernières décennies. Gap de plus en plus difficile à résorber et qui entrave considérablement son essor. Ce déséquilibre réside essentiellement dans une offre peu élastique à court terme, offrant un choix extrêmement limité en matière de logements sociaux, qui plus est, n'est pas adapté aux capacités financières des ménages qui en ont le plus besoin. En somme, l'accès aux logements décents demeure l'apanage des couches aisées.

### 2-1-Des politiques successives sans véritables cadres conceptuels

Une brève rétrospection sur le secteur démontre que l'accès au logement s'est, depuis l'origine, mal conçu.

D'emblée aussi, il ne peut être réellement question de politiques ou stratégies en matière de logement puisque le présent document est la première initiative officielle et affirmée dans ce cadre. L'absence de vision posée en matière de logement reflète la négligence du secteur en préférence à d'autres. Si « politiques » ont été conçues, elles n'ont pas atteint le public du fait des différences statutaires et socio-économiques prévalant au sein de la société. Le concept « logement pour tous » n'a pas reçu une mise en application effective à défaut pour l'Etat de consacrer, dans sa politique générale et son programme national, une partie à part et entière pour ce secteur.

Durant le Royaume de Madagascar 1810-1896, la politique du pouvoir est de produire un référentiel à l'image de sa gloire et de sa puissance. L'octroi de terrain et la distribution de privilège socio-foncier (« *lohombitany* ») sont destinés aux partisans, créant un clivage social important. Par ailleurs, la notion de propriété demeurait l'apanage des courtisans et fonctionnaires de la Cour, le foncier étant substantiellement lié au statut social de l'individu.

La période coloniale a importé puis imposé la politique française et ses lois dans le système administratif et social *malagasy*. L'introduction de cadre législatif et réglementaire, la promotion de nouveaux types de logement et de nouvelles façons de se loger visaient à inscrire dans le paysage, la présence européenne et à soutenir l'exploitation coloniale.

A l'avènement de l'Indépendance, dans un souci d'instauration d'une « paix sociale », les régimes successifs ont permis l'auto-construction, transformant par la même l'immobilier et l'infrastructurel en un secteur refuge (spéculation immobilière). On assiste à des logements de standing qui jouxtent avec les logements précaires des couches populaires, entraînant un mode d'urbanisation désordonné.

La situation s'est aggravée durant la période socialiste, suivie de celle de l'ajustement structurel et d'un libéralisme mal assimilé. Les grandes idées et les grandes ambitions ne furent jamais réalisées et n'ont fait qu'empirer la situation. La période de

1972 à 1990 verra un essoufflement sérieux de la politique de logement, avec quelques essais timides, notamment sur les projets des 20 000 logements en 1977 et des 35 000 logements en 1997. Si l'adoption d'une politique de libéralisation économique à la fin des années 80 avait permis une timide reprise, elle s'est trouvée compromise par les fréquentes instabilités politiques.

Cette période a, en outre, vu d'autres accomplissements majeurs, notamment, les lotissements d'Itaoso (301 logements) qui sont des projets développés par des promoteurs immobiliers privés.

## **2-2- L'absence d'un engagement continu et ferme de l'Etat**

La faiblesse des ressources publiques allouées au secteur au niveau de l'Etat et au niveau de CTD réduit les volontés de promotion du logement. Les investissements de l'Administration centrale via les subventions ou les Fonds de Développement Local (FDL) sont extrêmement modestes, voire occasionnels, puisqu'ils s'évaluent à moins de 5% du PIP.

Au niveau des CTD, la moyenne des dépenses d'investissement (en francs constants - valeur 2010) n'est que de 20 ariary par habitant et est essentiellement consacrée au renouvellement de matériels. En conséquence, la dégradation du patrimoine urbain (voiries et bâtiments) et des services urbains de base est quasi inévitable. La capacité d'entretien de l'existant étant faible, le taux de résilience des infrastructures réalisées est considérablement réduit.

Dans les rares cas où les projets ont été financés par des investisseurs étrangers, il y a eu manifestement une absence de programmation budgétaire de l'Etat et un non-accompagnement de la part des bailleurs de fonds, censés être les partenaires financiers, certes mais aussi techniques des maîtres d'ouvrages des projets. Cette déduction se fonde sur le malheureux constat de l'absence d'un dispositif de suivi-évaluation des projets. La durabilité des constructions entreprises n'atteint même pas une décennie.

L'Etat n'a pas pu se doter d'un mécanisme de facilitation ou d'incitation : ni fonds, ni subventions, ni crédits, ni mécanismes d'allocation ou de gestion. Les rares opérations menées par le secteur privé, notamment les promoteurs immobiliers, sont demeurées commerciales et spéculatives. Les Collectivités bénéficiaires y sont peu impliquées. En somme, acteurs et parties prenantes se sont mis ou ont été mis en marge.

A défaut de ces mesures incitatives, les institutions de crédit ont, par exemple, de moins en moins investi dans l'immobilier, entraînant le déclin du secteur. Faute d'investisseurs et de promoteurs, les gouvernants ont choisi la politique du laissez-faire, favorisant le développement des logements précaires et des bidonvilles, qui concerne actuellement 85% de la population. Une ouverture à la loi du marché a été opérée mais n'a bénéficié qu'aux couches nanties, laissant le gap infrastructurel intact, sinon grandissant.

En somme, les démunis ont été laissés à la charge des ONG – des Organismes Publics d'Intérêt Public/ Organismes Sans But Lucratif et l'équivalent de la classe moyenne est laissé pour compte. En d'autres termes, l'Etat, malgré son devoir régalien, s'est désengagé du secteur. Par ailleurs, si des tentatives ont été faites par les régimes successifs, des crises sociales et économiques cycliques ont toujours perturbé cette volonté d'instaurer une politique de logement tangible. Les efforts déployés répondaient à des situations ponctuelles, des catastrophes d'origine naturelles ou des événements aux impacts extrêmes.

## **2-3- Des outils institutionnels insuffisamment coordonnés et encadrés**

Sur le plan institutionnel, la création d'une Direction de la promotion du Logement au sein du Ministère en charge de ce secteur, la mise en place depuis l'Indépendance de la SEIMad et la création de l'ANALOGH pour relayer l'Etat dans la concrétisation de sa politique confirme la volonté de faire du logement un axe stratégique important.

De 1970 à 1975, la SEIMAD a construit 5940 logements (Ampefiloha, Ambohipo, Mandroseza, Mahajanga, Manakara et Toamasina...). De 1984 à 1985, une tentative de changement statutaire a été faite, avec comme objectif la liquidation du parc

locatif et la priorisation des locataires lors de la cession de ces dépendances. En 1984, 6848 logements ont été construits. De 1986 à 1988, la SEIMAD avec des fonds propres et quelques recours bancaires, a construit 428 logements et aménagé 30ha de terrains. De 1997 à 2009, le programme des 35 000 logements a été lancé avec des reconstitutions foncières. Les soutiens financiers d’Africa Shelter pour 440 logements et celui de la BOA ont contribué à la réalisation de ce projet. L’année 2008 a vu l’octroi de l’ISO 9001 à la SEIMAD.

Depuis sa restructuration en 1985, la SEIMAD a choisi pour cible la classe moyenne et s’est basée sur l’utilisation de matériaux locaux, la facilitation d’accès à l’acquisition et le financement des programmes immobiliers (BOA, BFV SG, Banque Shelter Afrique) dans la conception et la réalisation de ses projets.

Entre temps, l’ANALOGH a pris en charge la réalisation du programme « Trano Mora » avec la construction de 300 logements sociaux, répartis à Antsiranana, Toamasina et Toliara. De plus, depuis son institution, elle a construit environ 500 logements répartis pour l’essentiel à Antananarivo, à Fianarantsoa, à Ambatondrazaka, à Antsirabe et à Toamasina.

Précédé par l’élaboration de la Politique Nationale de l’Habitat (PNH), parallèlement à la Politique Nationale de l’Aménagement du Territoire (PNAT), en 2006, qui a le mérite de mettre en avant la promotion du logement social et l’accès au logement du plus grand nombre, différents programmes ont été conçus pour une meilleure mobilisation des ressources, que ce soit publiques ou privées, ou les deux concomitamment. Cependant, aucune véritable politique du logement n’a été esquissée et mise en œuvre.

Dans la perspective de la résorption des besoins croissants en logement, depuis 2003, le Ministère en charge du Logement et de l’Habitat a initié le processus d’élaboration des Plans d’Urbanisme Directeur (PUDi) dans les six (06) ex-chefs-lieux de Provinces de la Grande Ile. Dans ce cadre, des Plans d’Urbanisme de Détail (PUDé) ont été élaborés, visant en priorité les quartiers désordonnés, en termes de planification, par la restructuration et l’amélioration des quartiers informels des communes pilotes dans ces circonscriptions.

Actuellement, l’élaboration et la mise à jour des PUDi d’une vingtaine de villes sont en cours de finalisation, incluant les grandes agglomérations telles que le Grand Antananarivo, avec ses trente-huit (38) Communes, et le Grand Toamasina, avec ses cinq (05) Communes.

Une refonte du Code de l’Urbanisme et de l’Habitat a été également effectuée en 2015, laquelle a donné lieu à la Loi d’Orientation de l’Aménagement du Territoire (LOAT) et la Loi sur l’Urbanisme et l’Habitat (LUH).

Malgré ces efforts manifestes, les demandes en matière de logement n’ont cessé de croître du fait de l’effectif continuellement grandissant de nouveaux ménages.

En effet, le cadre légal et réglementaire d’encadrement institué n’a pas été actualisé selon l’évolution des circonstances, des besoins et des contraintes. L’urbanisation galopante, avec un taux de croissance de 4,6%, et le foncier sont mal maîtrisés sur le plan juridique, technique et financier. En effet, la croissance urbaine possède un taux d’urbanisation toujours en progression de 22% à 37% entre 1993 et 2012 et qui devrait atteindre 50% en 2036, du fait de la migration interne et des populations périphériques en constante croissance.

Au final, l’Etat s’est trouvé en face d’un véritable goulot pour la production de la ville, notamment, en matière de planification. Conséquemment, une réorganisation urbaine incluant une mainmise efficace sur le foncier s’avère indispensable pour le secteur « habitat et logement ».

## **2-4- L'inertie des CTD**

Aux termes des lois sur la décentralisation de 2014, les CTD sont maîtres d'ouvrage sur leur territoire. Elles ont l'initiative des programmes d'habitat, d'équipements publics et de logement. Même si les grandes politiques et les stratégies nationales en matière de gestion de l'espace urbain (y compris le logement) existent, les politiques locales définissent les visions et objectifs ainsi que leur application pour qu'elles soient « porteurs ».

La quasi-inexistence d'un partenariat Etat/CTD effectif malgré de réelles compétences attribuées par les lois aux CTD ne donne pas d'assise à la politique de logement. Faute de « projet » d'ensemble avec l'Etat et de partage de responsabilités relatif à la mise en œuvre des investissements, les perspectives déterminées par le PUDI, quand ils existent, deviennent difficilement réalisables. Les initiatives actuelles ne sont pas intégrées dans la structuration des villes et le manque de coordination avec les CTD se manifeste.

De ce fait, l'accompagnement technique censé prodiguer par l'Administration centrale et ses organismes rattachés ne possèdent pas de cadre opérationnel.

Livrées à elles-mêmes pour ce qui est de la gestion de leur territoire, les CTD sont prises au dépourvu face à la croissance urbaine rapide. Des occupations spontanées de terrains en découlent, transformant ces derniers en zones de prolifération de taudis. L'extension des bidonvilles et l'auto-construction sont le résultat de l'impuissance des collectivités, de la faiblesse des investissements en infrastructures urbaines, de l'inconstance de la planification, de la désuétude des cadres réglementaires, de l'insécurité foncière et du manque des logements dits sociaux.

En termes foncier, malgré l'adoption de la Politique Foncière en 2005 qui reconnaît l'existence des propriétés privées non titrées et institue les procédures de reconnaissance en mettant en place les Guichets Fonciers au niveau des Communes, le taux d'accès à la propriété n'augmente pas de manière significative.

## **2-5-L'état de la pauvreté**

Pauvreté, revenus faibles et épargne réduite concourent à la quasi-impuissance de la majorité de la population à investir dans les logements « normalisés ».

Plus des trois quarts de la population de Madagascar (85%) vivent aujourd'hui en dessous du seuil de pauvreté. En d'autres termes, trois (03) malgaches sur quatre (04) vivent avec moins de 2 dollars/jour (8000 ariary). Cela se répercute directement sur leurs conditions de logement alors qu'ils peinent déjà à assurer le quotidien (alimentation, santé, etc.). Selon l'EPM, en 2010, 76,5% de la population ont eu une consommation inférieure au seuil de pauvreté. Posséder et jouir d'un logement décent relève du luxe pour la majorité de la population et n'est pas une priorité pour eux.

La croissance moyenne du PIB est très largement inférieure à la croissance démographique (entre 2,8 et 3% par an).

Cette pauvreté accrue se traduit par la prolifération des bidonvilles dans nos villes, avec une proportion de la population urbaine vivant dans les bidonvilles estimée à 72% (Rapport Habitat III, 2015). Les constructions légères, qui constituent près de la moitié des logements existants dans la Capitale à titre de référence, surtout aux niveaux des zones insalubres d'installation et non constructible sont en plein essor. La promiscuité certaine se profile, l'assainissement devient impossible et l'insalubrité est à son paroxysme.

En sus, le taux d'accès aux services urbains de base est encore très bas, pour ne citer qu'en 2011, seulement 12.3 % des ménages arrivent à se brancher à l'électricité et 18% au branchement officiel d'eau potable.

En 2006, 59% de la population urbaine ont accès à un logement convenable.

Sur le plan foncier, le prix des terrains est inaccessible à la quasi majorité des catégories sociales pauvre et moyenne. A cela s'ajoute la procédure d'enregistrement trop lente, très chère pour les bourses malgaches.

## **2-6-Un taux d'investissement faible**

Le taux d'investissement reste très faible (4,5% du PIB en 2010) et il en est de même pour l'épargne (0,89% du PIB). La dégradation de la situation économique a des conséquences lourdes non seulement sur le niveau de revenus des habitants mais aussi sur leur possibilité d'accès aux services de base. Et la coupure de financement de la part de la CCCE n'a pas arrangé la situation. En tenant compte des données de l'EPM, 70% des ménages vivent dans des logements non normalisés s'apparentant à des taudis, selon toujours les termes des Nations Unies reprises par l'EPM. Ceci parce que, par exemple, la JIRAMA accuse un retard très important en matière d'investissements publics en termes d'électrification et d'alimentation en eau potable. Le transport urbain et péri-urbain est médiocre et coûteux, et ne semble pas être coordonné afin de gérer les flux dans sa globalité (embouteillage, congestion urbaine).

Tout cela pour illustrer qu'en matière de conditions de vie dans les zones d'habitat, des efforts restent à faire pour que le qualificatif « décent » soit effectif.

De l'analyse de tous ces constats, il ressort que l'Etat doit :

- Assurer son rôle de facilitateur en adoptant des mesures de nature à faciliter l'accès à la propriété foncière et au crédit immobilier
- Aider ceux qui ne peuvent accéder aux marchés immobiliers
- Envoyer un signal fort en appuyant significativement les programmes publics en matière de logements sociaux destinés aux ménages à faibles revenus
- Mettre en œuvre tous les "ressources disponibles" qui s'appliquent d'ailleurs non seulement aux ressources de l'Etat mais aussi à celles dont il dispose au titre de l'assistance ou de la coopération économiques ou techniques internationales.
- Prendre toutes les mesures qui s'imposent, qu'elles soient de nature économique, administrative ou sociale pour promouvoir le secteur immobilier, particulièrement, les projets portant sur les logements sociaux
- Légiférer sur des mesures protectrices du droit au logement.
- Adapter les cadres juridiques dans le sens de la facilitation des partenariats de production possible avec les lotisseurs potentiels, quelques soient les capacités de production de ces derniers, les lois de finances doivent à ce titre contenir un ensemble de mesures d'ordre fiscal, budgétaire et institutionnel favorables au secteur du logement.

## **3. POSTULATS POUR UNE POLITIQUE NATIONALE DU LOGEMENT**

D'après l'état des lieux précédemment établi et des impératifs qui en a découlé, la réussite de la Politique Nationale du Logement est conditionnée par l'application des principes directeurs ci-après :

- La PNL, une compétence à la fois nationale et locale requiert des options adaptées aux différentes échelles du territoire et une gestion contractualisée de la PNL entre l'Etat et les CTD ;

- La bonne gouvernance et l'articulation de la trilogie « logement, urbanisme et foncier » doivent être mise en place afin de résoudre la crise permanente au niveau de la gestion urbaine (financière, technique, économique et fiscal...), de la gestion foncière, et la méconnaissance des besoins réels en logement ;
- Le volet « Réduction des Risques de Catastrophes et Adaptation aux Changements Climatique (RRC/ACC) » doit être prise en compte dans la promotion du secteur dans une optique de « logement convenable, résilient et durable » ;
- La considération de la déclaration d'Istanbul et des objectifs de développement durable ainsi que le document cadre de la Stratégie Mondiale du Logement lancé par ONU-Habitat ;
- La mobilisation des acteurs et institutions financières au niveau d'espaces et lieux de proximité autour d'une politique locale du logement des CTD ;
- La défiscalisation des constructions neuves, dans les conditions prévues par la loi, permettant de mobiliser les investissements privés et d'appuyer les acquéreurs dans un cadre contractuel ;
- Le leadership de la part des CTD face au désengagement de l'Etat en matière d'investissement direct ;
- L'intégration des infrastructures de base, à savoir les équipements d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que de superstructure, indispensables pour la population, dans le processus de tous projets de promotion immobilière.

Ces principes fondamentaux posés, la Politique Nationale du Logement devra par conséquent s'articuler autour des 5 orientations stratégiques suivantes :

○ **Orientation 1 : Mettre en place une gouvernance partagée du secteur logement**

La structuration de la politique pour une gouvernance durable et partagée du secteur logement est nécessaire pour répondre au flou institutionnel et à la timide implication de la puissance publique.

○ **Orientation 2 : Mettre en place un cadre juridique qui optimise, rationalise et pérennise la production immobilière et l'accès au logement**

L'engagement immédiat et continu de l'Etat en élaborant la présente politique du logement nécessite de créer de cadre juridique et institutionnel bien-fondé qui constitue un élément sine qua non à sa mise en œuvre et à l'atteinte des résultats escomptés.

○ **Orientation 3 : Promouvoir les recherches techniques et technologiques qui assurent la durabilité des projets de construction de logement**

La promotion d'un logement décent adapté à la réalité, aux perspectives et aux moyens suppose la maîtrise des coûts, des technologies et de l'innovation ainsi que prise en compte des aléas naturels et anthropiques et surtout des impacts du changement climatique.

○ **Orientation 4 : Mettre en place des mécanismes de financement efficaces et sur le long terme**

Faire du logement une affaire de tous implique que les responsabilités respectives tant au niveau des acteurs que du financement dans la mise en œuvre et l'exécution de la politique soit identifiées. Ainsi, la mise en place des certaines mesures financières incitatives est idoine.

**Orientation 5 : Concevoir et réaliser le maximum de projet d'offre de logements sociaux afin de garantir le droit au logement pour tous**

Pour répondre aux besoins accrus des populations à revenu limité, une série de dispositions doit être adopté afin de soutenir l'offre de logements sociaux tout en misant sur le système de redistribution sociale.

Chacune de ces orientations stratégiques correspondent par ailleurs à des objectifs spécifiques qui sont des déclinaisons de l'objectif principal défini dans le document-cadre de gouvernance.

## 4- OBJECTIFS ET ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Pour chaque objectif cité relatif à une orientation, des axes d'intervention sont proposés :

**OBJECTIF OS1 : Assurer un cadre institutionnel propice à toutes les parties prenantes du secteur de logement afin de garantir le leadership de l'Etat**

### ORIENTATION 1 : METTRE EN PLACE UNE GOUVERNANCE DURABLE ET PARTAGEE DU SECTEUR DU LOGEMENT

La présente stratégie a pour objet de renforcer le rôle de l'Etat et de clarifier les rôles des différents acteurs chargés de l'exécution de la présente politique en palliant le flou institutionnel par une répartition et une délimitation claire des rôles et missions spécifiques de chaque partie prenante à la mise en œuvre de la Politique Nationale du Logement.

**AXE STRATEGIQUE 1 : Identifier tous les acteurs dans la chaîne de production immobilière et leurs rôles respectifs et exploiter au maximum leurs capacités contributives.**

#### 1.1.1. **Asseoir le rôle de « animateur », « facilitateur », « encadreur », « coordonnateur » et « garant » de l'effectivité du droit au Logement de l'Etat**

Il s'agira d'harmoniser les politiques du Ministère en charge du logement avec celles des autres Ministères et veiller à cette harmonisation par la mise en place un mécanisme de programmation qui permet au Ministère en charge du logement de collaborer avec les autres Ministères dans le montage technique de programme d'investissement et de faire converger les investissements publics et de concilier la politique publique.

L'Etat devra s'atteler à :

- L'intégration de la gouvernance du logement dans des politiques publiques réalistes (mission régulatrice de l'Etat)

Il s'agira d'incorporer le logement parmi les schémas sectoriels. Une convention interministérielle de partenariat pour le logement sera établie. L'articulation des Politiques Nationales de Développement Economique et Social avec le Ministère en charge du logement requiert :

- L'infléchissement de la programmation des investissements publics vers l'amélioration du cadre de vie et du logement ;
- L'établissement de mécanismes de financement par le Ministère en charge du logement et de l'urbanisme en concordance avec le Ministère en charge des finances et du budget et celui en charge de l'économie ;
- Une meilleure maîtrise de la dynamique migratoire en agissant d'une part, en amont, sur l'économie rurale et d'autre part, sur le développement de l'économie urbaine, en aval.

- L'incitation de l'intérêt pour le logement dans toute idée de collaboration multilatérale

Pour faire face à l'assèchement de l'aide extérieure, par l'exploitation du soft power, il faudrait prendre en considération le cadrage territorial et sectoriel du logement dans le mécanisme de programmation du PIP et le volet logement sera figuré dans tout partenariat bi- ou multilatéral.

### **1.1.2. Asseoir le rôle des Agences d'exécution de l'Etat en tant qu'organes opérationnels et d'appuis techniques dans les projets immobiliers.**

Les Agences d'exécution peuvent réaliser eux-mêmes les projets en régie, alors que les organes d'appui techniques réaliseront des activités d'accompagnement dans les projets de construction immobilière telles que le contrôle des travaux, la dispense de conseil et d'expertise.

Ces Agences d'exécution seront, de ce fait, chargées de :

- Travailler avec les différentes institutions de l'État à la coordination de l'application des différents documents de politiques publiques en matière de conception et de mise en place des logements et bâtiments publics d'appui ;
- S'assurer que tous les intervenants nationaux et internationaux inscrivent leurs programmes et projets dans le cadre de la PNL ;
- Constituer une « réserve foncière » (parc foncier) pour le projet logement et en prévision de la constitution du « capital foncier » de l'Etat ;
- Traiter de la question d'études et conception, de recherche et développement, d'intérêt général lié au logement et à l'habitat : situation des sites, localisation, prospection et production foncière, aménagement, urbanisme, architecture, construction, assainissement et voies de servitude, amélioration de l'environnement urbain, rénovation et restructuration de quartiers, création de grands ensembles.
- Refinancer par des opérations revolving ;
- Assurer la coordination et la mise en œuvre des programmes et projets de construction de logements ;
- Gérer le Fonds d'Appui constituant une garantie à la promotion du Logement ;
- Faciliter la préparation et la vulgarisation des normes dans les différents secteurs cités et garantir le respect de leur application ;
- Apporter, dans le concret de l'ancrage territorial de la politique du logement et de l'habitat, son concours aux Collectivités Territoriales Décentralisées pour la réalisation de leurs projets en matière de logements ;
- Promouvoir et encourager l'investissement privé dans la reconstruction en général et particulièrement dans la construction de logements ;
- Entamer des réflexions sur les possibilités de mettre en place des mécanismes de financement, tant publics que privés, pour les programmes à mettre en œuvre ;
- Contribuer à la prospection des sources de financement
- Assurer la conduite de toute activité d'étude, d'exécution et de suivi à l'amélioration des conditions de construction des logements ;
- Apporter un appui technique, une assistance et un suivi aux promoteurs immobiliers ainsi qu'à l'auto - construction ;
- Valoriser et de promouvoir les matériaux locaux de construction ;
- Développer une capacité de réponse en cas de catastrophes majeurs (cyclone, incendie, glissement de terrain...) surtout pour les zones à risques et aux groupes les plus vulnérables.

Il est à noter, qu'en tenant compte de l'importance de la mission confiée aux Agences d'exécution de l'Etat dans le cadre de la mise en œuvre de la Politique Nationale du Logement, une réflexion accompagnée d'une restructuration fondamentale de ces Agences méritent d'être mises en place en vue d'atteindre les objectifs fixés en matière de promotion immobilière et du développement du secteur dans l'ensemble du pays.

### **1.1.3. Asseoir le rôle des Collectivités Territoriales Décentralisées ou CTD en tant que développeurs et concepteurs des projets.**

En tant que développeurs des programmes de logements, les CTD auront à leur charge :

- La participation de manière large aux politiques d'aménagement et à leur mise en œuvre. Ainsi, elles devraient avoir non seulement la responsabilité de la majeure partie des équipements publics in situ mais aussi de la construction de logements.
- Le positionnement en tant qu'interlocuteur direct des PTF dans la mise place et l'exécution des programmes liés à leurs localités.
- La contribution physique (le foncier), la gestion de l'espace (planification territoriale, services collectifs, infrastructures d'accueil, aménagement, ...).
- La mise en œuvre des contrats-programmes avec les agences d'exécution, étant donné qu'elles sont les maîtres d'ouvrage des projets sur leur territoire respectif.
- L'articulation d'une politique régionale du logement et de son programme d'action par chaque région. Cette dernière devra préparer un contrat programme Etat- Région.
- L'élaboration d'une politique communale de logement et la mise en œuvre de cette dernière par les communes. Elles peuvent se regrouper en structure intercommunale.

### **1.1.4. Asseoir le rôle du Secteur Privé en tant que : « Partenaire Technique ou Financier » dans le processus de mise en œuvre de la Politique Nationale du Logement**

Le secteur privé remplit déjà aujourd'hui, un rôle central dans la construction et continuera à être un des acteurs principaux, notamment de la production de logements à travers les lotissements, la promotion immobilière, la valorisation du capital foncier, la maintenance et la gestion des constructions.

Etant un partenaire technique ou financier dans le cadre de la réalisation de la Politique Nationale du Logement, le secteur privé aura à sa charge la réalisation des projets s'il est attributaire des marchés y afférent. Néanmoins, il aura pour tâche de financer les projets s'il a la qualité de bailleur. Aussi, il assurera le rôle de promoteur s'il conçoit et réalise les projets.

Le secteur privé joue aussi un rôle important dans des domaines tels que la production, le transport et la commercialisation de matériaux de construction, la banque et les transferts financiers, la communication, etc. Le gouvernement accorde des avantages permettant de faciliter l'investissement privé et de renforcer le rôle des fournisseurs de services qu'ils soient formels ou informels.

Enfin, le secteur Privé aura également pour obligation de respecter la redistribution sociale dont le taux sera déterminé au niveau de l'Observatoire National du Logement.

### **1.1.5. Asseoir le rôle de la Société Civile en tant qu'interface entre les populations bénéficiaires et l'Etat, y compris ses organes décentralisés, tout en développant et partageant leurs bonnes pratiques dans le domaine du logement (mobilisation sociale, approche socio-culturelle, entraide et solidarité communautaire...)**

### **1.1.6. Asseoir le rôle des ménages et les populations bénéficiaires en appuyant et soutenant l'initiative de l'auto-construction et de libre construction**

**AXE STRATEGIQUE 2 : Créer des nouvelles structures pour développer la synergie et la cohérence des interventions des parties prenantes dans un processus inclusif et participatif**

### **1.2.1. Mettre en place un Observatoire National du Logement**

Un Observatoire National du Logement est utile pour avoir une vision claire et réelle de la situation du logement.

Cet Observatoire est une plate-forme de concertation périodique de toutes les parties prenantes du secteur du logement sous la coordination des Agences d'exécution de l'Etat avec le concours du secteur privé et de la Société Civile ; d'identification des blocages et de propositions de recommandations du secteur logement et de suivi-évaluation des activités, de l'avancement du processus, et de l'atteinte des objectifs fixés en la matière.

Il aura à sa charge :

- La constitution et la mise à jour régulière d'une base de données sur le logement traitant des perspectives adossées à la capacité de production de logement, et ce, pour permettre de prendre les décisions qui s'imposent afin d'asseoir une stratégie du secteur à toutes les échelles ;
- L'identification des besoins en matière de logement, des différentes composantes de la population (fonctionnaires, employés du privé et étudiants, ...) et des communes ;
- La régulation du coût locatif du logement dans l'ensemble du pays ;
- La détermination du taux de redistribution sociale ;
- La diffusion et la veille informationnelle en matière de logement.

### **1.2.2. Asseoir le rôle de l' Autorité en charge du Logement**

L'Autorité en charge du logement est l'organe de pilotage stratégique du Logement dans le pays. Ce rôle est endossé par l'ANALOGH qui est aussi une Agence d'Exécution de l'Etat.

L'ANALOGH est chargée de :

- Elaborer la charte concertée du logement à travers des conventions d'objectifs périodique ;
- Etablir les définitions des différentes catégories de logements (sociaux, économiques, très économiques, moyen et haut standings) et déterminer leurs caractéristiques.
- Constituer une structure pour la gestion de fonds acquéreurs ;
- Approuver au préalable tous les programmes ou projets en matière d'Habitat et du Logement ;
- Etablir le processus de construction suivant une approche intégrée et inclusive de tous les secteurs concernés, de l'amont en aval
- Inciter la création des syndicats ou coopératives de l'Habitat et du Logement ;
- Elaborer le Programme Immobilier National ou PIN.

### **1.2.3. Impliquer davantage les investisseurs dans le secteur du logement.**

Cette implication pourra se traduire par la prise de mesures incitatives à l'encontre des investisseurs en leur présentant ou leur proposant une offre adéquate et en définissant leur champ d'action.

### **1.2.4. Mettre en œuvre un système de partenariat entre les différents acteurs du Logement et l'Etat**

Il s'agit d'inciter l'Etat et tous les acteurs du logement à concrétiser des divers accords de partenariat dans le cadre du Partenariat Public Privé (PPP) en vue du développement du secteur du logement et de la promotion immobilière.

**OBJECTIF OS2 : Assurer l'effectivité de la cohérence de la Politique Nationale du Logement avec les autres politiques sectorielles et renforcer les cadres juridiques et institutionnels**

**ORIENTATION 2 : METTRE EN PLACE UN CADRE JURIDIQUE QUI OPTIMISE, RATIONNALISE, ET PERENNISE LA PRODUCTION IMMOBILIERE ET L'ACCES AU LOGEMENT**

Renforcer l'arsenal juridique régissant le secteur immobilier est essentiel afin de combler les vides et lacunes juridiques en matière de logement mais afin d'assurer l'effectivité de la cohérence de la Politique Nationale de Logement avec les autres politiques sectorielles.

### **AXE STRATEGIQUE 1 : Disposer d'une Loi d'Orientation du Logement**

La Loi portant Orientation du Logement est fondamentale si l'objectif est de pouvoir mettre en place un arsenal juridique pouvant amener d'une manière pérenne la production immobilière et l'accès au logement car elle constitue le premier cadre juridique de référence en matière de « Logement ».

### **AXE STRATEGIQUE 2 : Elaborer et mettre en vigueur des lois et règlements qui incitent la construction de logements à coût raisonnable et la facilité d'acquisition immobilière en termes financier et procédural**

#### **2.2.1. Sur le plan foncier :**

L'Etat renforce sa politique foncière en s'appuyant sur une législation équitable et juste de manière à :

- Simplifier et professionnaliser les procédures de transaction foncière ;
- Mettre à la disposition des promoteurs immobiliers publics et privés, une assiette foncière puisée dans le domaine privé de l'Etat ;
- Vulgariser les textes et autres réglementations sur les procédures des actes fonciers ;
- Moderniser la gestion foncière : e-foncier (services publics en réseau, datamining, informatisation de l'information, etc.), mise en place de guichet unique ;
- Créer des zones réservées pour le logement au niveau des CTD ;
- Prioriser les réserves foncières pour la réalisation de nouvelles opérations immobilières et encourager la production de parcelles viabilisées ;
- Faciliter la production foncière par la promotion des zones d'aménagement et des nouvelles villes ;
- Faciliter la procédure de mutation de la propriété d'une manière effective et allégée pour les Agences d'Exécution et autres promoteurs immobiliers.

#### **2.2.2. Sur le plan fiscal et douanier :**

Il s'agit de prendre des mesures telles qui suivent :

- La Proposition de nouvelles incitations fiscales et douanières pouvant impacter sur le logement ;
- L'Identification et la mise en œuvre les mécanismes pour amoindrir les coûts de construction et de vente ;
- La Détaxation / le dédouanement des inputs // intrants des projets de construction de logements.

### **AXE STRATEGIQUE 3 : Elaborer et mettre en vigueur des lois et règlements en matière de planification et d'urbanisme qui assure la pérennité des projets réalisés**

Mettre en place et en œuvre des outils juridiques en matière de planification rénovée et d'urbanisme est indispensable pour la pérennité des projets.

#### **2.3.1. Disposer d'outils de planification et d'aménagement territoriaux qui identifient les zones d'habitation**

Ces outils identifient les zones d'habitation, les zones à risques mais constructibles, zones à risques non constructibles, de manière à mesurer la portée de la construction sur un site (suivi de l'exode urbain et délocalisation/déplacement des pôles

d'activités, respect de certaines mesures de résilience, réalisation de travaux de protection, respect de l'équilibre écologique et environnementale, expositions aux aléas climatiques et naturels).

La mise en place d'une cartographie pour ces différentes zones est préconisée.

### **2.3.2. Disposer d'outils structurels garantissant l'effectivité du respect des prescriptions des outils conceptuels**

Il s'agit de respecter et opérationnaliser les outils de Planification Territoriale de sorte que :

- Les outils de planification territoriale se répartissent à tous les niveaux, nationaux et locaux (SNAT, SRAT, PUDi, PUDé, SAC...), servent effectivement à guider dans toutes actions entreprises en matière de logement et de l'amélioration de l'habitat ;
- Les actions d'aménagement soient réalisées en tenant compte des besoins de la population en matière de logement dans chaque ressort territorial respectif ;
- Les mesures nécessaires pour l'élaboration de plans opposables au tiers (Plan d'aménagement, d'embellissement d'un site dédié au logement...) soient définies ;
- La gestion de l'espace soit renforcée dans une optique d'optimisation de la planification territoriale.

**OBJECTIF OS3 : Renforcer l'utilisation des techniques et technologies innovantes et résilientes aux aléas climatiques pour promouvoir de logement convenable, résilient et durable.**

## **ORIENTATION 3 : PROMOUVOIR LES RECHERCHES TECHNIQUES ET TECHNOLOGIQUES QUI ASSURENT LA DURABILITE DES PROJETS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS**

La stratégie technique décrit les moyens techniques de production pour assurer la durabilité des projets de construction tout en procédant à la gestion des risques liés aux aléas climatiques.

### **AXE STRATEGIQUE 1 : Etablir le profil d'un « Logement décent »**

Définir le standard minimum en termes de « logement décent », à la limite, en dresser la liste des minimums nécessaires pour une bonne qualité de vie, compte tenu du contexte économique et des variétés culturelles régionales.

### **AXE STRATEGIQUE 2 : Labelliser, normaliser et standardiser les matériaux locaux et les constructions au niveau national**

Dans ce sens, en vue d'agir sur les prix des matériaux de construction, développer les matériaux locaux en fonction des normes et qualités requises est nécessaire. Des agences d'exécution de l'Etat telles que le LNTPB pourra développer des recherches-actions, à travers la création d'un service des normes dans son niveau, afin de normaliser les matériaux et les constructions. Cette normalisation amènera à la standardisation et/ou à la labélisation des matériaux et des constructions de logements sur le territoire National.

Labelliser et normaliser les matériaux locaux et les constructions, estimer les réserves et les ressources ainsi que cataloguer les gîtes de production par commune font parties des exigences de la politique du logement.

La valorisation des matériaux locaux accompagnée de la mise en place d'une politique de prix réduira de façon significative les coûts des intrants en logement.

### **AXE STRATEGIQUE 3 : Appuyer les recherches sur les technologies innovantes, alternatives, écologiques et adaptées au contexte actuel**

La recherche et l'innovation, les études des initiatives locales, l'exploration des constructions alternatives (écologiques, traditionnelles), le développement des matériaux spécifiques des localités devront être appuyés et adaptés au contexte actuel. Le contexte actuel prévaut les logements résistant aux risques majeurs actuels et aux risques émergents, les logements écologiques, les logements résilients aux aléas naturels, anthropiques et aux changements climatiques et l'utilisation des énergies renouvelables, etc.

### **AXE STRATEGIQUE 4 : Accompagner le développement des compétences dans la chaîne de promotion immobilière**

Il s'agit de renforcer de manière continue, les capacités des professionnels et des entreprises sur les normes de construction de logement et sur les outils de gestion urbaine.

### **AXE STRATEGIQUE 5 : Fournir une assistance technique aux ménages**

L'objectif est de garantir la qualité et la conformité aux normes et aux réglementations. Ainsi, la Politique Nationale du Logement prévoit la mise à disposition de quelques plans-types de logements adaptés aux spécificités de chaque localité auprès des régions (en matière de conception, de matériaux de construction...)

Cette assistance technique sera fournie dans la compréhension du concept de la qualité, de la conformité des normes et du respect des réglementations pour un logement sûr, de qualité et décent. En d'autres termes, le développement de l'approche « mieux construire » (Build back Better).

### **AXE STRATEGIQUE 6 : Gérer les risques liés aux aléas**

Il s'agit de prévenir et atténuer les risques naturels, anthropiques de même que les risques climatiques provoqués par les activités humaines :

- En intégrant un plan de réduction des risques moyennant une cartographie des risques et une analyse de vulnérabilité dans les territoires préconisés à héberger les sites de logement ;
- En atténuant les impacts négatifs sur l'environnement dans les sites de construction pendant et après la période de construction en utilisant des matériaux et des techniques de construction adaptés au changement climatique et écologiques.

**OBJECTIF OS4 : Asseoir un environnement favorable pour assurer l'offre de logement abordable suivant un mécanisme de financement incitatif, efficace et souple à long termes**

### **ORIENTATION 4 : METTRE EN PLACE ET EN ŒUVRE DES MECANISMES DE FINANCEMENT EFFICACES ET SUR LE LONG TERME**

La stratégie de financement veut favoriser une meilleure mobilisation des ressources et de permettre des programmations réalistes, l'utilisation des ressources rationnelles disponibles et privilégier des propositions de financements équitables. Ces moyens financiers trouvent leurs sources dans les financements du secteur privé, du secteur public, des épargnes et des partenaires internationaux.

La stratégie de financement incitera le financement du logement en associant l'Etat, les CTD, les Institutions financières, le secteur privé et les employeurs en vue d'asseoir un environnement favorable suivant un mécanisme de financement incitatif, efficace et souple à long terme.

**AXE STRATEGIQUE 1 : Mettre en place une structure financière dédiée à la promotion du logement et adaptée à la réalité.**

Cette structure financière aura la forme soit d'un Fonds soit d'une Banque et sera sous la tutelle de la structure exécutive dédiée au Logement qui sera créée pour les questions opérationnelles. Le Ministère de l'Economie et des Finances déterminera le dispositif financier adéquat ainsi que les différentes procédures de sa mise en place et son renflouement.

Ce fonds servira à la mise en œuvre de la PNL qui est le Programme Immobilier National ou PIN. Il pourra couvrir, entre autres, les risques relatifs aux crédits pour le financement de logement accordés par les institutions financières. La banque aura pour particularité son accessibilité à l'individu et au ménage.

**AXE STRATEGIQUE 2 : Inciter l'implication des organismes financiers et établissements de crédits nationaux et internationaux dans la constitution du Fonds de Garantie (MIGA/ Banque Mondiale, BAD, UE, AFD, SOLIDIS, ONU, Assurances, SONAPAR, FIARO, CNAPS, Caisse d'Epargne de Madagascar, etc.)**

**AXE STRATEGIQUE 3 : Développer le système de partenariat PPPC (Partenariat Public Privé et Collectivités) avec les rôles respectifs suivants:**

- l'Etat: programmation, réglementation, infrastructures/voirie, capital foncier
- le secteur Privé: réalisation, financement, maintenance, vente/gestion.
- les CTDs: programmation, capital foncier, infrastructures/voirie, co-financement, interlocuteur PTF

**AXE STRATEGIQUE 4 : Développer un système de crédit pour le logement, de concert avec les institutions financières dans le financement des opérations et des constructions ainsi qu'avec les potentiels locataires-acheteurs.**

**AXE STRATEGIQUE 5 : Encourager la contribution des employeurs au logement de leur personnel en octroyant des mesures de préférences fiscales**

Il s'agit de favoriser la mise en place de procédure relative à l'accès des employés au logement par une « contribution des employeurs ».

**AXE STRATEGIQUE 6 : Promouvoir le système locatif ou la vente-location.**

**AXE STRATEGIQUE 7 : Mettre à la disposition des promoteurs immobiliers (publics et privés) des terrains viabilisés, libres de toutes charges à des prix préférentiels.**

**AXE STRATEGIQUE 8 : Promouvoir des mesures incitatives, notamment, par le biais d'avantages fiscaux en faveur des promoteurs immobiliers (publics et privés) et des investisseurs qui réalisent des constructions dans des conditions préétablies.**

**AXE STRATEGIQUE 9 : Octroyer des mesures d'incitations fiscales aux promoteurs immobiliers réalisant des cités universitaires.**

**AXE STRATEGIQUE 10 : Faciliter l'accès à la propriété selon les moyens des intéressés, en permettant la « Vente des immeubles en l'Etat Futur d'Achèvement » ou VEFA.**

**OBJECTIF OS5 : Renforcer la prise en compte des groupes vulnérables pour une appropriation nationale du concept de logements sociaux, accessibles à tous, pour améliorer leurs conditions de vie**

## **ORIENTATION 5 : CONCEVOIR ET REALISER LE MAXIMUM DE PROJETS DE CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX AFIN DE GARANTIR LE DROIT A UN LOGEMENT DECENT POUR TOUS**

L'enjeu est d'assurer une équité sociale et territoriale par une offre de logement diversifiée et adaptée à chaque catégorie socioprofessionnelle sans exclusion selon les besoins respectifs, et plus spécifiquement, pour les couches les plus vulnérables. L'Etat doit aussi assurer une pérennisation des mesures d'accompagnement, le cas échéant.

### **AXE STRATEGIQUE 1 : Déterminer juridiquement les critères des logements sociaux**

Vu la situation actuelle de la population Malagasy dont la majorité est très vulnérable et vivant en dessous du seuil de pauvreté, les critères de « logements sociaux » doivent être définis.

Aussi, l'Etat doit mettre à la disposition de la population des logements qui ne doivent pas être compris comme étant un simple lieu d'habitation, mais un logement impliquant la dignité humaine avec suffisamment d'intimité, suffisamment d'espace (1m<sup>2</sup> par personne), sécurisé, un éclairage et une aération convenables, des infrastructures de base adéquates et situé autant que possible par à proximité du lieu de travail et des services essentiels, tout cela pour un coût raisonnable. Ces caractéristiques peuvent-être prises en compte pour définir les critères des logements sociaux afin de garantir le droit à un logement décent pour tous.

### **AXE STRATEGIQUE 2 : Former, éduquer, informer et sensibiliser la population**

Cette sensibilisation est nécessaire pour faire respecter les réglementations en vigueur, afin de mettre fin à l'exode urbain, et afin de respecter et de valoriser les biens publics, tout cela, dans l'optique de la culture du patrimoine commun.

### **AXE STRATEGIQUE 3 : Identifier les ménages les plus nécessiteux et concevoir des projets adaptés à leurs besoins avec le concours des CTD**

Le but étant d'offrir un maximum de logements conformes aux labels et normes édictées et à des prix raisonnables adaptées aux capacités financières de chaque ménage dont la majorité est très vulnérable.

### **AXE STRATEGIQUE 4 : Résorber les taudis et bidonvilles**

La résorption des taudis et des bidonvilles conduira à l'amélioration des conditions de vie, en générale, et du logement, en particulier, de la population vulnérable.

### **AXE STRATEGIQUE 5 : Mettre en place un système de redistribution sociale pour les logements sociaux**

La redistribution sociale consiste à la mise en place d'un taux de logement social pour toutes constructions effectuées par les promoteurs immobiliers. Sa mise en place nécessite une concertation *avec tous les acteurs avant toute prise de mesure y afférente.*

### **AXE STRATEGIQUE 6 : Intégrer les paramètres de l'inclusion et la protection sociale ainsi que la considération du genre (femmes, personnes en situation d'handicap, jeunes, etc.) dans la mise en œuvre du processus**

### **AXE STRATEGIQUE 7 : Garantir l'accès à des services de base abordables et convenables à travers les infrastructures d'appui et des équipements collectifs et la mise en œuvre des mesures d'accompagnement adaptées et pérennes.**

## 5- MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE NATIONALE DU LOGEMENT

Le Document cadre de la Politique Nationale du Logement invite à une plus grande responsabilisation de tous. La mise en œuvre de ladite Politique pose les conditions d'un défi extrêmement difficile à relever, mais absolument nécessaire qui est de vaincre le mal-logement et d'offrir une amélioration des conditions de vie et du logement de la population Malagasy. La Politique Nationale du Logement sera mise en œuvre par les acteurs du secteur immobilier, publics et privés, et la population.

Le principal outil de mise en œuvre sera le **Programme Immobilier National ou PIN** issue des desideratas consolidés au niveau des CTD, en occurrence les Régions et Communes. **Le Programme Immobilier National** comprendra les stratégies de mise en œuvre, les modalités de réalisation ainsi que les calendriers indicatifs des actions.

Le programme, la stratégie de mise en œuvre et les modalités de réalisation seront menées en déclinant les orientations générales et les objectifs stratégiques dans le cadre d'une démarche d'évaluation stratégique de politique publique.

La mise en œuvre de la Politique Nationale du Logement demande ainsi l'engagement sans faille de l'Etat afin de :

- Mettre en cohérence la PNL avec les autres politiques publiques ;
- Coordonner les différents programmes et projets de construction de logements sur le territoire Malagasy ;
- S'assurer que les programmes retenus respectent et suivent les grandes lignes de politique établie ainsi que les priorités de la PNL ;
- Elaborer et vulgariser les labels, normes, règlements et Lois relatifs au logement ;
- Identifier et concrétiser les différentes sources de financement et les partenariats possibles dans l'optique de constructions de logements.

S'ajoutant à l'Etat, les Agences d'exécution et les CTD joueront également un rôle essentiel et déterminant dans la mise en œuvre de cette Politique Nationale du Logement.

Les Agences d'exécution assureront le pilotage de la programmation, interviendront dans la réalisation des programmes en concertation avec les communes et régions. Ainsi, elles appuient à l'atteinte des objectifs la PNL en tant qu'organes exécutifs de la mise en œuvre de la Politique Nationale du Logement.

Les CTD, à leur tour, se voient participer de manière large à la mise en œuvre de la Politique Nationale du Logement : ils prépareront et réaliseront les contrats-programmes étant donné qu'elles sont les maîtres d'ouvrages des projets sur leur territoire respectif. Des séances de réflexion avec les CTD figureront ainsi parmi les priorités dans cette mise en œuvre effective.

Les Perspectives et prospectives en matière de logement dans le cadre de la mise en œuvre de la Politique Nationale du Logement viseront principalement :

- La réalisation d'un état des lieux des bidonvilles, des bas quartiers, zones urbaines, zones rurales ;
- La constitution d'un capital foncier ;
- L'élaboration du Programme de construction de logements sociaux en accession ou en location pour les ménages à faibles revenus ;
- L'élaboration d'une série de Programmes de construction de logements abordables en accession ou en location pour les classes moyennes dans les grandes agglomérations urbaines ;
- L'élaboration d'une série de Programmes de construction de logements pour les agents de la fonction publique toutes catégories confondues ;

- L'amélioration des taudis et bidonvilles par des rénovations et à travers des Programmes de réhabilitation et d'appui à la construction de logements dans les quartiers vulnérables ;
- L'élaboration d'une série de Programmes de constitution de nouvelles villes ou de nouveaux Pôles d'habitat.

De tout ce qui précède, le modèle de Politique Nationale du Logement ici présenté a été conçu et structuré en vue de répondre, pour le long terme, aux besoins, actuels et futurs, et aux exigences de l'ensemble de la population Malagasy, en qualité et en quantité. Il est devenu ainsi un outil de cohérence et de consolidation nationale avec une implication active de l'Etat central, lequel devra agir en facilitateur et animateur principal de ce document de pilotage stratégique dans un processus inclusif faisant appel à l'intervention de tous les acteurs concernés nationales et internationales.

Il y a lieu de rappeler que ce document - cadre a été axé sur cinq orientations stratégiques, avec la mise en place d'une gouvernance partagée, spécifiant les attributions de toutes les parties prenantes, l'optimisation du cadre juridique devant clarifier et faciliter la production et l'accès au logement convenable, résilient et durable. A cela s'est ajoutée la mise place des dispositifs de financement appropriés notamment la constitution d'une structure financière servant de fonds et/ou de garantie pour le PIN. A l'analyse de l'évolution du contexte socio – économique du Pays, ce modèle de PNL va prioriser la production des logements de type social décent pour tous.

Pour plus d'efficacité et plus d'efficience dans la gestion des objectifs planifiés dont, entre autres, l'élaboration du Programme National Immobilier ou PIN et sa mise à terme, une structure d'exécution opérationnelle sera créée pour assurer les activités de coordination en son sein.