



HAL
open science

**Emigration commerçante en France et nouveaux
comportements immobiliers à Ghomrassen
(Sud-Tunisien)**

Hassen Boubakri

► **To cite this version:**

Hassen Boubakri. Emigration commerçante en France et nouveaux comportements immobiliers à Ghomrassen (Sud-Tunisien). *Etudes méditerranéennes*, 1984, fascicule 6, pp.87-99. halshs-00675931

HAL Id: halshs-00675931

<https://shs.hal.science/halshs-00675931>

Submitted on 2 Mar 2012

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

EMIGRATION COMMERCANTE EN FRANCE ET NOUVEAUX COMPORTEMENTS IMMOBILIERS A GHOMRASSEN (Sud - Tunisien)

Hassan BOUBAKRI

Ghomrassen, petite ville du Sud Tunisien, vit essentiellement du produit des activités commerçantes pratiquées traditionnellement par ses habitants en Tunisie mais aussi et de plus en plus à l'étranger (Algérie et France). Le début des années 70 marque une nouvelle "ère" pour la ville et la région qui l'entoure. Avec la généralisation de l'émigration massive vers l'étranger, aux éléments masculins de toutes les familles, la ville subit l'impact de ces flux à plusieurs niveaux : croissance numérique de la population urbaine, extension du tissu urbain et occupation des différents terrains vagues, multiplication et diversification des services et des commerces urbains, adoption de nouvelles formes architecturales des logements

I. LA VALEUR SOCIALE DU LOGEMENT

Pour comprendre les raisons de ce choix des émigrés, on doit évoquer la grande importance qu'ils donnent au logement familial. Etre propriétaire de son logement, le construire soi-même et l'occuper, constituent l'objectif de tous les originaires de la région. La première oeuvre de l'émigré pour concrétiser sa réussite est de construire une maison ou d'ajouter des pièces à l'ancienne demeure familiale. La valeur symbolique et sociale du logement privé est considérable. Elle se mesure par l'intensification de l'activité de construction aussi bien en ville qu'en campagne.

Mais à la campagne, l'émigration a contribué à vider le monde rural de ses occupants. Ceci était - et reste - d'autant plus facile que les rendements des cultures pratiquées sont médiocres sinon nulles (comme l'année 81-82). De plus, l'effet de démonstration du travail à l'étranger dans "l'urbanisation" des goûts et des valeurs est très important. Un émigré ayant vécu à Paris ou à Lyon préfère aujourd'hui construire un logement urbain plutôt qu'une maison rurale. Autant alors bénéficier des services et des équipements urbains : commerces, eau, électricité, écoles ... en s'installant dans la ville.

C'est ainsi qu'un double mouvement a touché parallèlement la ville : un exode des ménages des plateaux environnants et une croissance urbaine accélérée.

Quand on parcourt aujourd'hui les plateaux rocaillieux ou les vallées encaissées dans les zones environnantes de la ville, on est frappé par leur dépeuplement. Il s'agit des zones qui entourent les anciens Ksars de M'Rabtime, d'El Gord'hab, d'El Ferch, de Ksar-el-Hadaddah.

Une partie de la population rurale s'est rassemblée dans ces anciens Ksars pour donner naissance à de petits bourgs dont le noyau est constitué très souvent par les logements populaires construits par l'Etat. Une autre partie se fixe à Ghomrassen en achetant souvent des terrains.

On ne doit pas négliger cependant la naissance et l'extension d'un quartier nouveau à Medenine (principale ville de la région avec Gabès) sur la route de Tataouine et qu'on appelle la "cité de Ghomrassen". Ce quartier qui a surgi à partir du début des années 70 est occupé presque exclusivement de familles d'origine Ghomrasni qui ont quitté leurs demeures et leurs champs dans les vallées et les plateaux qui entourent Ghomrassen. Mais il s'agit surtout d'une fraction de la confédération des Ghomrassen : "les Hdaddah". La majorité écrasante des hommes de ce groupe a émigré en France et en Algérie.

Il y a en effet un souci généralisé de ces chefs de ménages de vouloir se rapprocher de la ville pour épargner à leurs familles (les femmes et les enfants) l'isolement et parfois même l'insécurité parce que les hommes – protecteurs – sont absents. Habiter en ville, c'est disposer d'un minimum de confort, de sécurité pour la famille, avec tous les avantages urbains et c'est surtout devenir citadin. Ainsi, des considérations diverses entrent en jeu pour décider l'émigré à se fixer en ville: économiques, psychologiques, sociologiques...

Mais, revenons au point de départ ; sans les excédents des revenus provenant de l'émigration, l'émigré ne peut ni acheter le terrain, ni bâtir le logement de son choix, ni l'équiper à la "citadine".

II - GHOMRASSEN UNE VILLE TOUJOURS INACHEVÉE

Le logement urbain des émigrés est, à Ghomrassen, l'unité de base du paysage urbain. En fait, l'espace autre que résidentiel se concentre le long des avenues principales (Bourguiba et 1er Juin). C'est pour cette raison que nous avons le mouvement de construction comme l'indice principal de l'urbanisation de la ville sous l'effet de l'émigration.

A partir du début des années 70, les maisons individuelles poussent partout. La ville donne, depuis, l'aspect d'un chantier inachevé.

Aujourd'hui, quand on observe la ville du haut de l'une des corniches qui la dominent, on est frappé par le grand nombre de maisons en cours de construction. On a distingué plusieurs stades de construction : dans le premier cas, seuls les murs ont été construits, dans le deuxième, on a déjà mis en place la toiture (la dalle), dans un troisième, la maison est déjà crépie mais pas encore peinte. Le cas suivant est celui où le rez-de-chaussée est tout prêt alors que l'étage est en construction. On a estimé, par l'observation directe, qu'à chacun de ces stades correspondent de 30 à 60 maisons, sans compter les cas intermédiaires. En fait, plus de 200 logements, en l'été 82, étaient en cours de construction. Ceci sans prendre en compte les aménagements secondaires des maisons déjà achevées : clôtures, additions de pièces supplémentaires, entretiens divers du logement. Une teinte gris, foncée des bâtiments en cours de construction, s'intercale et se mélange à la blancheur et l'ocreté du paysage urbain.

Cette densité des bâtiments en cours de construction va en s'amplifiant, en allant vers les périphéries orientale et occidentale de la ville quand celle-ci déborde sur le plateau, à l'Ouest vers Ksar Hadaddah, et à l'Est quand elle échappe à la double "muraille" constituée par les montagnes au Sud et au Nord.

C'est aussi dans ces nouveaux mini-quartiers périphériques que l'on trouve la nouvelle génération des logements construits par les émigrés, travailleurs ou commerçants. Elle correspond à une nouvelle architecture, une nouvelle taille et surtout cette "fièvre" de construction qui touche toute la ville.

Comme on l'a signalé par ailleurs* à partir du milieu des années 60, le logement familial en ghorfas se généralise progressivement. L'émigration a dégagé des revenus qui permettaient la construction d'un logement modeste, très souvent un ghorfa. C'était le premier modèle de logement familial. Ces logements à voûte en berceau exprimaient encore une variante de l'architecture locale adaptée au climat de la région.

III - L'INTRODUCTION DE NOUVEAUX STYLES ARCHITECTURAUX

La première moitié des années 70 voit l'introduction et la généralisation d'un nouveau modèle architectural qui repose sur le béton armé comme base de construction. Le ciment, les barres de fer et la brique deviennent les principaux matériaux. La pierre est cependant toujours utilisée dans les murs. La dalle en béton armé se généralise pour la toiture. Du coup, les pièces deviennent plus larges, plus vastes. Dans le modèle en voûte, on ne pouvait dépasser 2,5 mètres de largeur de la pièce. Dans ce nouveau modèle, les fenêtres et les portes sont plus grandes et plus larges. Mais le plan était souvent le même : on construisait en longueur ou en angle, car on n'utilisait pas encore les plans établis par les architectes.

L'introduction de ce modèle "exotique" de construction, sera une rupture avec le cachet local du paysage bâti. L'habitat troglodyte, comme les Ksars, et les maisons en Ghorfas appartiennent désormais au passé : les Ksars sont totalement abandonnés comme les troglodytes. Ils servent, si ce n'est à rien, à stocker le fourrage et les herbes sèches. Cette dévalorisation se voit au niveau du logement conjugal : quand des pièces à voûte en berceau sont doublées de nouvelles pièces à toiture en dalle, elles deviennent un espace de deuxième ordre dans le logement familial (cuisine, débarras). C'est la tendance dominante.

Ainsi, le nouveau modèle devient l'expression d'une aspiration à la "modernité", au confort. C'est aussi l'effet de démonstration qui s'exerce sur l'émigré qui évolue dans un environnement architectural urbain qui lui paraît idéal : lui aussi veut devenir un vrai citadin; comme le Parisien ou du moins comme le Tunisois.

IV - LES NOUVELLES VAGUES DE CONSTRUCTION

Celles-ci se situent à partir des années 77-78, où l'on s'oriente vers la construction de logements individuels, mais également vers celle des locaux commerciaux et des dépôts.

Le bâtiment devient une activité spéculative : on construit désormais les logements destinés à la location, des dépôts commerciaux, des garages, on achète des terrains à bâtir. Ainsi l'activité du bâtiment n'est plus cantonnée dans la construction du logement particulier mais devient une activité lucrative et de prestige par les nouveaux modèles de bâtiments réalisés et leur utilisation.

* Rapport de mission, 1982, non publié.

a - Généralisation des villas et de l'habitat pavillonnaire

Ce nouveau modèle est reconnaissable partout : il s'agit d'un habitat autonome, clôturé. Sur la façade, une véranda reposant sur des colonnes en ciment armé. C'est une sorte de hall ouvert, par lequel on accède à l'intérieur, constitué souvent de 3 à 4 pièces, sans compter la cuisine, la salle d'eau. Le garage est omniprésent partout, même si l'on n'a pas de voiture ; c'est le symbole même de la motorisation croissante de la région et de la ville en particulier. La présence du jardin dépend de l'étendue du terrain bâti. La construction se fait de plus en plus suivant des plans établis par des architectes (il y a un bureau d'architecte dans la ville, sans parler de ceux des autres villes : Tataouine, Medenine, Djerba) et selon les procédés modernes (bétonnières, grues mécaniques).

L'évolution ne s'arrêtera pas là. Depuis deux à trois ans, les constructions poussent en hauteur : villas avec dépôt et garage au rez-de-chaussée et appartement au premier étage avec toutes ses composantes. On estime le nombre de ces villas à étages à une cinquantaine, actuellement, dans la ville. Dans des cas, les villas à un seul niveau comme celles à deux niveaux sont destinées au logement particulier, dans d'autres cas à la location. Pour ces derniers cas, ce sont très souvent des commerçants émigrés qui investissent dans le bâtiment. Ils ont toujours leurs villas individuelles et en construisent une ou plus en vue de la location.

b - Les bâtiments destinés au commerce et à l'entrepôt

Avec les logements loués et les terrains achetés qui attendent d'être bâtis, ceux-ci sont l'expression même d'un choix fait par les émigrés pour investir leurs revenus, mais aussi par les entrepreneurs et affairistes locaux qui sont en relation avec l'émigration.

Ce sont souvent des entrepôts (makhzen) destinés à la location. D'une superficie moyenne de 50 m², reconnaissables souvent à leurs portes métalliques (stores), la plupart du temps d'ailleurs fermées parce que les entrepôts sont vides, on les trouve éparpillés dans toute la ville.

S'ils sont destinés aux commerces ou aux services encombrants (mécanique auto, menuiserie, tôliers, forgerons, commerce de matériaux de construction, grand commerce alimentaire, boulangerie etc..), ils sont situés très souvent dans le centre commercial de la ville. Accotés aux maisons individuelles, ils sont par conséquent dispersés dans toute la ville. Ils servent alors à stocker du ciment, des fourrages, à abriter un véhicule, ou simplement restent vides, ce qui est le cas d'un bon nombre d'entre eux.

V - LA FIEVRE DE L'IMMOBILIER

Il n'est pas exagéré de parler d'une véritable fièvre du bâtiment et de l'achat de terrains. L'effervescence est forte autour de ce secteur : renforcement des services et des commerces liés au bâtiment, multiplication du nombre des entrepreneurs, renforcement aussi de la valeur sociale du logement particulier et de la possession de biens immobiliers.

1) La spéculation sur les terrains à bâtir

L'implantation de la ville au fond de la vallée entourée des remparts massifs de montagne, explique que les terrains disponibles à la construction soient de plus en plus rares et chers. Outre l'exiguïté du site, l'exode des ménages ruraux vers la ville a provoqué une hausse vertigineuse des prix des terrains et une forte spéculation. Les familles qui se fixent à Ghomrassen commencent par acquérir le terrain à bâtir. Parallèlement, les entrepreneurs locaux, les commerçants de France et d'Algérie achètent régulièrement des terrains pour les revendre plus cher. Les opérations de vente de spéculateur à particulier se développent de jour en jour aux dépens des transactions entre particuliers.

Il reste cependant plusieurs îlots de terrains vagues qui se retrouvent éparpillés dans tous les coins de la ville; Le tissu urbain devient alors âche et la densité des logements diminue sensiblement, ceci aussi bien à la périphérie de la ville qu'autour du centre. Des vides encore importants s'observent à travers la ville :

- Souvent, les terrains vagues correspondent à d'anciens vergers abandonnés. Ce sont les anciennes "Souani" de Ghomrassen. Selon les témoignages recueillis, 150 puits de surface irriguaient autrefois le fond de vallée. Celui-ci était occupé par des cultures fruitières et maraîchères entretenues par les habitants des troglodytes. Jusqu'aux premières décennies du siècle en cours, les labours allaient jusqu'au pied du Ksar-El-Kdim. La propriété et l'exploitation de ces vergers étaient collectives. Chaque grande famille (regroupant des dizaines de ménages) avait son secteur. Avec l'émigration et l'urbanisation les ménages sont devenus indépendants l'un de l'autre, mais partageaient toujours la propriété de ces terrains. Actuellement, plusieurs terrains jadis collectifs, sont objet de litige entre les familles. Plusieurs cas de procès, en cours ou déjà réglés, ont été relevés. Il en résulte que de nombreux terrains demeurent des années en instance de jugement.
- D'autres terrains sont gardés par leurs propriétaires légitimes. Certains ne veulent pas les vendre, pour éviter d'être submergés et encerclés par la vague d'urbanisation et de construction, et pour préserver un espace libre autour de leur maison. D'autres les gardent dans un but spéculatif.
- Les cas des spéculateurs immobiliers ne sont pas rares. Ceux-ci achètent des terrains dans tous les coins de la ville, au centre comme en périphérie. Ils peuvent les garder aussi longtemps que nécessaire pour les revendre plusieurs fois leur prix initial.

A la lumière de ces données, on peut conclure que c'est la spéculation plutôt que l'exiguïté du site, qui fait monter la fièvre du prix des terrains. L'effet inflationniste des revenus migratoires a fait le reste.

Pour avoir une idée symbolique de la montée des prix, on doit signaler qu'en 1965, le mètre carré se vendait 300 millimes (1 millime équivaut à 1 centime). En 1959, le propriétaire de la station-service Total a acheté un terrain de culture avec le puit, à 20 DT⁽¹⁾. Ce terrain fait 1. 000 m². En 1981, une offre de 15. 000 dinars (équivalent de cent soixante cinq mille francs actuels) lui est parvenue pour le même terrain.

⁽¹⁾ DT : Dinar tunisien = 11 Francs français environ

Actuellement, le mètre carré vaut de la à 15 DT dans le périmètre communal et 5 à 6 DT à la périphérie de la ville en dehors des limites communales.

Après avoir consulté le registre municipal des opérations immobilières enregistrées (gratuitement) à la mairie, nous avons relevé que 12.907 m² de terrains à bâtir ont été vendus pour une somme totale de 75.268 DT à l'intérieur du périmètre communal pendant un an, entre mai 81 et mai 82. Ceci donne une moyenne de 5,831 dinars par m². En fait, ce chiffre paraît inférieur à la moyenne des prix. Ceci est dû aux transactions faites à la périphérie de la ville (à une distance de 3 à 4 km du centre-ville), bien que toujours faisant partie des limites communales. A la même période, une somme de 10.850 DT a été investie dans l'achat de terres de cultures dans la région. On a des exemples où les prix des terrains atteignent 30 DT et plus. Ainsi, la municipalité a acheté un terrain pour les activités sportives à l'entrée de la ville, d'une surface de 500 m², pour une somme de 15.000 dinars : 30 DT le m². Elle a par contre, acheté pour 2.500 DT, un emplacement d'abattoir et de marché de bétail, à la périphérie Ouest de la ville. Un commerçant, en France, a acheté 45 m² pour 1.500 DT : 33 Dt le m². Un emplacement de 45 m² pour un local commercial au centre-ville a été vendu 1.000 DT : environ 22 DT le m². Le propriétaire d'un commerce de 12 m² déjà détruit pour rénovation s'est vu proposer la somme de 1.500 dinars : environ 120 DT le m².

Les transactions des maisons sont nombreuses. Le prix d'une maison de 2 à 3 pièces oscille entre 6 et 8 000 DT. Les villas d'un seul niveau vont de 10 à 15 000 DT.

La surface des terrains à bâtir se situe souvent entre 300 et 400 m² par transaction. Les travailleurs immigrés, les résidents, achètent souvent juste ce qu'il leur faut pour construire leur logement : 200 à 300 m².

Les commerçants en Algérie ou en France, et ceci selon plusieurs témoignages convergents, achètent très souvent 400 m² ou plus. Ils y construisent des villas à un seul ou deux niveaux, sinon des dépôts et des garages.

Si l'on prend ainsi les transactions sur les terrains à bâtir comme indice de l'urbanisation de la ville, c'est parce qu'elles sont l'un des principaux postes où sont injectés, investis, disons même immobilisés une bonne part des revenus migratoires, qu'ils proviennent du commerce ou du travail de l'étranger. En fait, Ghomrassen n'est pas un cas isolé. Les mêmes prix sont pratiqués à Tataouine, à Medenine, à Djerba..., dans tous les centres touchés par une croissance urbaine accélérée. Les transactions immobilières y sont encore plus importantes. Le cas de Ghomrassen est mis en relief en raison du lien entre la relative abondance des revenus migratoires et la volonté généralisée de tous les émigrés d'acheter un terrain, d'y construire leur logement ou des locaux destinés à la location. Ici, les émigrés sont presque les seuls acteurs du marché ; ailleurs (à Tataouine, à Medenine), ils arrivent à composer avec d'autres groupes actifs dans l'immobilier.

2) Le bâtiment : principal indice de la croissance urbaine et gouffre des revenus migratoires.

Comme on l'a déjà signalé, la valeur sociale du logement est le révélateur de cette tendance. Posséder et construire sa maison individuelle est le premier signe de la réussite sociale et matérielle de toute personne. Mais de besoin, le logement devient aussi signe de prestige et de luxe, une sorte d'obsession.

a - Les rythmes de la construction.

Pour suivre ces rythmes, nous avons consulté le registre des permis de construire tenu par la Municipalité. Comme celle-ci n'a été créée qu'en avril 1975, la comptabilisation de ces permis ne commence qu'à la même date. Les chiffres ci-dessous correspondent aux permis effectivement délivrés.

1975 (avril - décembre)	28
1976	189
1977	139
1978	140
1979	191
1980	308
1981	164
1982 (jusqu'à juin)	69
	1 228

Pour les années 81 et 82, les chiffres sont plus détaillés : sont cités les ouvrages pour lesquels ont été délivrés les permis.

	1981	1982
Villa d'un seul niveau (R.C.)	43	16
Maison (Dar Arbi)	37	12
Magasin/Dépôts	17	06
Villa à étage (2 niveaux)	45	19
Dépôt au R.C., villa au 1er étage	17	11
Agrandissement du logement	5	/
Aménagement ou clôture d'un jardin	6	/

Les délais des travaux varient selon le niveau de revenus des propriétaires. Selon les témoignages recueillis, la construction d'une villa ou d'une maison appartenant à un commerçant dure en moyenne un an, et atteint très rarement les deux ans. Au contraire, les cas où des villas ont été achevées en quelques mois sont nombreux. Si le commerçant a des fils mariés, chacun a sa maison, même si celle-ci est au même endroit que le logement du père : on a l'exemple de la famille "El Karoui" qui tient une dizaine d'établissements commerciaux, tous en association, à Paris, à Marseille et en Tunisie. Le père a fait construire trois grandes villas à deux niveaux chacune, pour ses fils, et de vastes dépôts qui pourraient accueillir prochainement une usine de pâtes alimentaires. Il a entouré le tout d'une haute clôture murale. Le total de cette opération, terrains compris, dépasserait les 60 000 dinars tunisiens (environ 650 000,00 FF.)

Les ouvriers, donc salariés, achèvent leurs maisons après 2 à 3 ans, en moyenne. Ils ne peuvent se permettre cependant d'atteindre le luxe des commerçants.

b - Les équipements intérieurs de la maison une obsession du moderne.

Cette recherche du luxueux, du moderne, du goût citadin, on l'a remarquée à travers plusieurs indices : les matériaux de toute nature, utilisés dans la construction : carrelage, faïence, fer forgé, bois des portes et fenêtres, peintures.

La cuisine est souvent bien équipée à l'occidentale. Les meubles ménagers sont omniprésents. L'innovation la plus spectaculaire pour la ville et sa région est la généralisation progressive des salles de bains. Leur coût moyen est estimé à 700 ou 800 DT (8 000 FF.). Là aussi, il y a des niveaux : ceux des commerçants et des autres catégories sociales. On a eu l'exemple d'un commerçant de Paris qui a acheté sa salle de à Djerba pour 800 dinars, a payé 500 dinars pour la maçonnerie et la faïence et 250 dinars pour l'installation : 1 500 dinars (16 000 FF.). L'un des plombiers-soudeurs de la ville nous a affirmé que 90 % des nouveaux logements particuliers sont équipés de salles de bains, et 50 % des anciens. Pour ces derniers, les salles de bains ont été rajoutées. Ce ne sont pas uniquement les émigrés qui se dotent de tels accessoires. Tel ce concierge d'une école primaire de Ksar Hadaddah (localité à 6 km de Ghomrassen) dont le salaire est de 100 DT (1 100 FF) par mois et qui a équipé sa maison d'une salle de bain.

L'appareillage et l'installation électrique se diffusent rapidement ; les coûts dépendent des catégories : 50 dinars pour la maison "arabe", 200 dinars pour une villa d'un seul niveau et 300 à 400 dinars pour une villa à deux niveaux. Les émigrés importent avec eux parfois leurs lustres, mais la plupart achètent sur place.

3) Multiplication des activités urbaines liées au bâtiment

La vive activité de construction a donné naissance à un certain nombre d'activités artisanales et de services. On a déjà cité celles qui occupent des locaux en ville menuiseries, ateliers de forge et de tôlerie, drogueries, réparation et installation électrique et sanitaire, magasins de meubles... Il y a également une vingtaine de petits et de moyens entrepreneurs, des propriétaires de tracteurs, grues, bétonnières, qui louent leurs équipements aux particuliers.

a - La main-d'oeuvre du bâtiment

Mais, avant tout, la construction elle-même assure quelques centaines d'emplois à des maçons et à des manoeuvres dont l'écrasante majorité n'est pas originaire de la ville. Les témoignages recueillis parlent de 350 emplois du bâtiment pour l'année 1981. 5 à 10 % seulement de ces employés sont originaires de la ville. Il s'agit principalement des maçons.

Il faut relever cette contradiction apparente dans un foyer de départs massifs vers l'étranger et vers les autres villes de Tunisie (émigration et exode) qui est en même temps un foyer d'immigration d'une main-d'oeuvre du bâtiment venant d'autres régions de la Tunisie.

Les maçons gagnent de 6 à 7 dinars/jour, les manoeuvres 3,1 à 3,2 dinars/jour. Ils travaillent souvent sans congé hebdomadaire, tous les jours, pendant deux à trois mois, puis rentrent chez eux pour des vacances de 2 à 3 semaines. A Ghomrassen, ils logent dans les dépôts ou "les oukalas" (sorte de pensions de basse catégorie), le loyer mensuel étant de 10 à 15 dinars. Aucun confort n'est disponible : pas d'eau courante, pas de meubles ces locaux sont loués totalement vides. Sans famille, ces ouvriers du bâtiment sont les plus grands consommateurs de l'alimentation en conserves.

b - La menuiserie et le fer : 13 ateliers au service du bâtiment

Parmi les cinq menuiseries de la ville, une seule fabrique des meubles ménagers, les autres font les portes, fenêtres et les coffrages. On estime le coût du bois travaillé, pour une villa, de 400 à 600 dinars. Chaque menuiserie emploie en moyenne quatre à cinq personnes. Une menuiserie de grande taille fabriquant pour le bâtiment et pour les ménages est en cours de construction. Le coût de ses machines est de 25 à 30 000 dinars (270 à 320 000 FF).

Les ateliers de fer forgé et de tôlerie sont plus nombreux : sept. Chaque atelier emploie 3 à 4 personnes en moyenne. Ce sont souvent, comme dans la menuiserie, des jeunes apprentis.

Le kilogramme de fer forgé est vendu 450 millimes (0,450 dinars). Une porte de 1,5/2,20 mètres, coûte 45 à 50 dinars. La porte de garage coûte entre 80 et 100 dinars. Trois à cinq fenêtres sont nécessaires à chaque logement. En définitif, chaque maison consomme pour 250 à 300 dinars de fer forgé. Quand il s'agit de villas, le coût est plus élevé.

La commande est très variable selon les saisons. En été, les forgerons recrutent de nouveaux apprentis. La production moyenne varie entre 500 et 1 000 kg de fer/mois. Les commandes peuvent tripler d'une saison à l'autre.

c - Le commerce et le transport des matériaux de construction

Il existe maintenant à Ghomrassen quatre magasins de matériaux de construction : ciment, chaux, barres de fer, carrelages, faïences ... Ces magasins reçoivent en moyenne 240 tonnes de ciment/mois. Mais l'approvisionnement suit le rythme irrégulier de la construction. La ville reçoit alors deux à trois camions de 30 tonnes chacun pendant une semaine d'intense activité (l'été par exemple) et peut ne recevoir qu'un camion une autre semaine de printemps où l'activité est au ralenti. Une villa de deux niveaux (rez-de-chaussée et 1er étage) de 160 m² de surface à chaque niveau consomme entre 30 et 32 tonnes de ciment (600 à 650 caisses de 50 kg l'une) ; le sac de ciment est actuellement à 1,8 dinar. L'un des commerçants rapporte que pour une pièce de 16 m², il faut 3 tonnes de ciment, 30 à 35 barres de fer (3 dinars/barre). Le carrelage coûte 3,400 DT le m². Le coût de ces trois matériaux, pour 16 m², est de 250 DT environ.

Le transport de ces matériaux occupe la totalité du parc tracteurs et quelques camionnettes 404, bâchées. Ces dernières transportent le ciment et le carrelage que quelques particuliers préfèrent acheter moins cher à Medenine à une société semi-étatique (BATIMENT), qu'aux détaillants de la ville.

Pour transporter les matériaux de construction, les propriétaires de tracteurs doivent obtenir des licences contre paiement d'une taxe de 50 dinars par trimestre pour les wagons de 2, 5 tonnes. Les entrepreneurs payent environ 500 dinars de taxes par an, pour chaque tracteur. Les matériaux transportés par les tracteurs sont : le gravier (terres de fond des oueds), la pierre de construction. Un wagon de pierre (3 m³) coûte 12 DT, un wagon de gravier (3 m³ aussi) 10 DT. Selon les estimations d'un conducteur de tracteur, une villa d'un seul niveau nécessite 50 à 60 wagons de pierre et 50 à 60 wagons de gravier. Depuis deux à trois ans, les murs sont construits en briques et la pierre est délaissée progressivement. La plupart de ces tracteurs appartiennent à des entrepreneurs ou à des émigrés. Ceux-ci investissent dans ce genre de véhicules pour les multiples services qu'ils rendent selon les saisons. C'est un

investissement toujours réussi et à moindre frais. Pendant les saisons de pluies, ce sont les labours et labours profonds (dry farming) qui occupent ces tracteurs. La région a été frappée pendant les deux années de 81 à 82, d'une dure sécheresse, la ville a été pratiquement assoiffée pendant l'été 1982. L'eau manquait partout. Ceci a correspondu aux travaux de renouvellement de la canalisation existante. Tous les tracteurs ont été affectés au transport de l'eau potable et à sa distribution en ville comme dans les zones rurales. La citerne de 5.000 litres est achetée à 2 DT aux propriétaires des puits de surface. L'eau transportée, le consommateur citadin paye 10 DT la citerne. Une trentaine de tracteurs approvisionnent la ville et sa zone immédiate tous les jours. Faisant 3 à 4 voyages, de 60 à 100 citernes sont distribuées tous les jours. Au cours de cette période, la construction s'est presque arrêtée (sauf quelques rares cas) en raison de la rareté de l'eau et des très fortes températures (42 0 C).

d - Les entrepreneurs

L'entreprise du bâtiment est une activité toute récente qui a pris de l'ampleur à partir des années 75-76, en fonction du développement de l'activité du bâtiment.

Le premier entrepreneur commence ses activités en 1961-62. A l'origine, émigré en Algérie, il s'est adapté progressivement à la demande et au mouvement de construction des logements particuliers. A partir de 1970, il se dote de moyens plus puissants pour réaliser ses travaux tracteurs, camionnettes, grues, bétonnières. De 1980 à 1982, il a ouvert une station-service en association avec la firme Total, sur un terrain de 1.000 m². La station comprend un garage de lavage et de réparations associé à un café avec terrasse. Le coût global de la station est estimé à 20.000 dinars. Son capital actuel est de l'ordre de 50.000 dinars. Il a également investi dans le bâtiment destiné à la location : maisons et villas, ou dépôts.

Un autre cas intéressant est celui de cet entrepreneur, ex-enseignant (jusqu'à 1967). De 1969 à 1970, il dirige la coopérative des boulangers de la ville et ce n'est qu'en 1973 qu'il crée un bureau d'assurances et de rédaction d'imprimés administratifs. Pour augmenter ses revenus, il entre en 1976, dans le secteur du bâtiment en prenant en charge des chantiers. Il explique son choix par la vive activité du bâtiment à partir du milieu des années 70 dans une ville, où l'absence prolongée de l'émigré à l'étranger et son besoin du logement ne peuvent être résolus que par la prise en charge de la construction. Ceci explique la multiplication des entrepreneurs. Il a commencé par un capital de 300 dinars. Il reçoit des avances avec lesquelles il réalise les travaux. Il a acheté pour 600 dinars de bois de coffrage, puis un tracteur, une grue, une bétonnière... Il continue en même temps de tenir le bureau d'assurances. Il nous a déclaré avoir 20.000 dinars de capital, mais nous estimons que celui-ci serait plutôt de 40 à 50.000 DT, puisqu'il fait partie des principaux entrepreneurs de la ville.

En fait, il y aurait une vingtaine d'entrepreneurs dont dix "gros". Leur capital varie entre 50 et 70.000 dinars et tous possèdent une licence d'entreprise. Les autres, non déclarés, sont de petite taille, avec un capital variant de 10 à 15.000 dinars.

Ils réalisent leurs travaux au m² couvert (prêt pour l'habitat) pour un prix forfaitaire. Ces coûts n'ont cessé d'augmenter : en 1960, le chantier d'une maison variait entre 100 et 300 DT selon la taille et la qualité. De 1965 à 1970, le m² couvert revenait à 25 dinars, en 1975 à 35-40 dinars, en 1980, il variait de 65 à 70 dinars et actuellement la moyenne va de 80 à 100 dinars le m². La maison "arabe" (habitat cubique) coûte 45 DT le m², actuellement. Ainsi, de 1965 à nos jours, le coût de la construction a-t-il quadruplé en 17 ans, alors que celui de l'habitat cubique garde, cependant, une certaine modération.

Le coût d'une villa à un seul niveau (4 pièces et leurs accessoires, clôture) revient à 10-12.000 DT. L'un des entrepreneurs enquêtés, estime que 20 à 25 % des villas ou maisons de la ville, ont des prix qui varient de 10 à 15.000 dinars l'uni té. Un autre estime à 30 ou 40 % le taux de chantiers réalisés par les entrepreneurs. Cette estimation est contradictoire avec le nombre de chantiers qu'ils déclarent réaliser tous les ans : 3 à 4 chacun, mais il y a une évidente sous-déclaration de leur part.

Ceci dit, la plupart des particuliers préfèrent suivre eux-mêmes leurs chantiers en participant aux travaux, car on estime que le prix de revient d'un chantier augmente de 1/3 quand il est confié à un entrepreneur.

Un calcul estimatif permet de chiffrer à une dizaine de millions de dinars (soit 11 milliards de centimes), le revenu migratoire investi dans l'immobilier depuis 15 ans.

Note du centre de ressources de Migrinter :

Pour compléter cet article, vous pouvez vous rendre sur la photothèque de MIGRINTER :

<http://medihal.archives-ouvertes.fr/MIGRINTER-PHOTO>

Deux photographies illustrent cet article : la première a été prise en 1970 :

<http://medihal.archives-ouvertes.fr/medihal-00670445>

et la seconde en 1975

<http://medihal.archives-ouvertes.fr/medihal-00670453>