

UNIVERSITE TOULOUSE LE MIRAIL

Département de Géographie-Aménagement

Centre Interdisciplinaire d'Etudes Urbaines

Doctorat de Géographie-Aménagement

Planification spatiale et logiques des acteurs de production et de gestion de l'espace urbain : cas du nouveau quartier résidentiel d'El MOUROUJ dans la périphérie méridionale du Grand Tunis.

Abdelala BOUNOUH

Mars 2004

Volume I

Directeur de Recherche
Jean Paul LABORIE

Jury :

Jean Paul LABORIE, professeur de géographie, Université Toulouse-Le Mirail
Luc Adolphe , professeur de géographie, Université Paris VIII, IFU

Pierre SIGNOLES, professeur de géographie, Université François Rabelais, Tours,
rapporteur

Jean Pierre WOLFF, professeur de géographie, Université de Toulouse-Le Mirail

Centre de Ressources Électroniques sur les Villes



Cette thèse a été numérisée et mise en ligne dans le cadre du
programme de numérisation de thèses de Crévilles
<http://crevilles.org>

Je dédie ce travail à l'âme de ma mère

Remerciements

- ❖ Monsieur Jean Paul LABORIE a bien voulu diriger ce travail. Il en a suivi avec patience et intérêt toutes les étapes et n'a pas manqué de me faire part de ses remarques précieuses, de son soutien et de son encouragement. Qu'il me soit permis de le remercier et de lui exprimer ma profonde reconnaissance.
- ❖ Mes remerciements vont également à tous les responsables de l'administration et des services publics qui ont bien voulu mettre à ma disposition la documentation qui m'a permis de réaliser ce travail de recherche.
- ❖ Je voudrais aussi exprimer mes remerciements et ma gratitude au personnel des bibliothèques et centres de documentation suivants : l'Institut de Recherche sur le Maghreb Contemporain, l'Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme, L'Agence d'Urbanisme du Grand Tunis, qui m'ont apporté toute l'aide nécessaire pour finaliser ma thèse.
- ❖ Enfin, ma reconnaissance est sans réserve envers mon épouse et mon fils pour leur patience et leurs sacrifices, qu'ils trouvent mes remerciements les plus sincères.

SOMMAIRE

Introduction générale.....1

Première partie Volume I

Croissance urbaine et expériences de planification spatiale à travers l'exemple du Grand Tunis.....14

Premier chapitre

Primauté de la composante habitat dans la politique de planification spatiale et aménagement urbain en Tunisie.....15

Deuxième chapitre

El Mourouj : un nouveau quartier résidentiel programmé depuis la fin des années 70 dans la périphérie du Grand Tunis.....77

Deuxième partie Volume I

Le logement point focal des stratégies et logiques des différents acteurs de la planification urbaine.....113

Premier chapitre

L'impact du système de production foncière sur la politique de gestion urbaine dans le Grand Tunis.....116

Deuxième chapitre

Désengagement progressif de l'Etat de la production de logements.....171

Troisième chapitre

Consolidation du rôle des promoteurs immobiliers privées et des ménages dans la production de logements.....222

Quatrième chapitre

Renchérissement du coût de l'immobilier et système de financement du logement dominé par le secteur public.....285

Troisième partie Volume II

Gouvernance, compétences et mobilité dans les nouveaux quartiers résidentiels de la périphérie tunisoise à travers l'exemple d'El Mourouj.....336

Premier chapitre

El Mourouj : Nouveau quartier résidentiel en gestation dans la périphérie Sud du Grand Tunis.....339

Deuxième chapitre

Quelle gouvernance urbaine dans les nouveaux quartiers résidentiels de la périphérie tunisoise.....380

Troisième chapitre	
Compétence des habitants à l'échelle des unités de vie individuelles et collectives et déploiement sur l'espace public.....	425
Quatrième chapitre	
Mobilité quotidienne et son impact sur le mode de vie dans un espace en voie d'urbanisation.....	470
Conclusion générale.....	505
Bibliographie.....	513
Principaux documents cartographiques et photographiques utilisés.....	525
Questionnaire I : Construction logement individuel.....	526
Questionnaire II : Equipements et transports urbains.....	528
Fiche dépouillement promoteurs immobilier privé.....	531
Liste des sigles utilisées.....	533
Liste des figures.....	535
Liste des tableaux.....	539
Liste des planches photographiques.....	542
Plan détaillé de la thèse.....	544

Introduction générale

Comme l'ensemble des métropoles des pays en développement, l'agglomération tunisoise a connu une croissance urbaine soutenue au cours des trois dernières décennies ce qui a contribué à une extension considérable et démesurée des franges périphériques. Cette extension va se faire en premier lieu le long des axes de communication et au détriment des territoires agricoles représentés par les ceintures maraîchères. Ces nouvelles excroissances urbaines très dépendantes du centre, vont subir les effets négatifs des transports publics particulièrement la l'insuffisance du parc-bus et la surcharge des lignes.

Quels sont dans ces conditions les acteurs potentiels de l'extension du cadre bâti qu'a connu l'agglomération tunisoise, surtout à partir du milieu des années 70 ?

Rappelons d'abord que les études qui ont été réalisées par le District de Tunis pour la période allant de 1975 à 1985, ont montré qu'il possible de distinguer deux grands acteurs de la recomposition du territoire urbain : les acteurs informels qui sont à l'origine de la prolifération de l'habitat non réglementé et qui représente plus du tiers de la production de logements avec comme principale référence le cas d'Ettadhamen-Douar Hicher et les acteurs officiels de l'aménagement dominés par les grandes entreprises publiques qui ont été à l'origine de l'apparition de nouveaux quartiers résidentiels situés dans les secteurs Nord et Sud du Grand Tunis comme les Manazehs, les Manars, Ennassr, El Mourouj, Médina Jadida, Boumhel El Bassatine et habités par les catégories sociales aisées et moyennes.

L'hypothèse de départ c'est l'exemple de l'agglomération est une parfaite illustration de la complexité de l'aménagement et de la gestion de l'espace urbain du fait de l'imbrication et de la juxtaposition d'actions ponctuelles et sectorielles.

Dés lors dans un système centralisé dominé par les grandes institutions étatiques qui exercent pratiquement un monopole des intervention en matière d'aménagement urbain, l'on peut se demander selon quelle logique s'est faite la production de l'espace urbain ?

Ainsi, la problématique générale de notre recherche, va consister à analyser les logiques des différents acteurs institutionnels du secteur public et privé dans la planification, l'aménagement et la production de l'espace urbain à travers l'exemple du nouveau quartier résidentiel d'El Mourouj, situé dans la périphérie méridionale du Grand Tunis et qui a été programmé depuis les la fin des années 70 par le Plan Régional d'Aménagement élaboré par le District de Tunis..

L'objectif majeur de cette problématique est d'essayer de montrer que nonobstant les dysfonctionnement^s au niveau des organismes institutionnels de la planification urbaine et l'absence de cohérence entre les décisions des divers acteurs de production du cadre bâti, il a été possible de répondre aux besoins de logements périurbains et infléchir la prolifération de l'habitat populaire non réglementé.

Toutefois si le bilan est globalement positif du point de vue accroissement du parc logement, cela ne doit pas occulter les retards enregistrés pour certains quartiers résidentiels en matière^s d'équipements infrastructurels et superstructurels

Pour développer cette problématique, nous avons diviser notre recherche en trois grandes parties qui sont étroitement imbriquées.

Dans la première partie composée de deux chapitres, nous avons essayé de cerner l'évolution générale de la politique de planification spatiale en Tunisie depuis l'indépendance et présenter le territoire urbain que nous avons choisi en tant que support spatial d'étude à savoir le nouveau quartier résidentiel d'El Mourouj.

Dans notre analyse, nous avons distingué trois grandes étapes essentielles pour la période allant de 1956 à 1995. Une première étape de dirigisme économique juste après l'indépendance caractérisée par l'omniprésence de l'Etat à tous les stades de l'activité. Il n'était pas question à cette époque de traiter des questions visant l'urbain mais l'application d'une politique de planification qui vise à réduire les déséquilibres régionaux du pays. Cette approche a certes introduit une dimension spatiale à la politique économique, et c'est à la faveur de la mise en place des premières unités touristiques étatiques sue le littoral que les instances publics vont accorder de l'importance à l'aménagement du territoire au début des années soixante.

C'est seulement à partir des années 70 que l'on commence sérieusement à réfléchir sur des questions et de thèmes qui intéressent la politique urbaine. En effet la planification de tendance « libérale » mise en place à partir de cette date, va consacrer l'ouverture du pays sur le capital local et privé et favoriser le littoral oriental .

Dans ce contexte précis, les options idéologiques relayées par les structures étatiques et administratives vont peser fortement sur les options et les orientations fondamentales en matière d'aménagement des agglomérations particulièrement l'utilisation générale des sols, le tracé et la localisation des principaux équipements d'infrastructures, l'organisation générale des transports, la localisation des principales activités et services, la désignation des zones préférentielles pour l'extension de l'urbanisation....

D'autre part cette planification urbaine tunisienne dominée par le rôle omniprésent de l'Etat accordait peu d'importance aux différents acteurs particulièrement les catégories sociales à revenu faible et cela a été la principale cause de la progression de l'habitat non réglementaire.

A partir de 1986 et avec l'adoption du Plan d'Ajustement Structurel, la Tunisie va entrer dans une nouvelle phase économique s'inscrivant dans le modèle libéral et qui aura des répercussions sur le développement urbain. En effet cette date va marquer le début du désengagement de l'Etat du secteur de l'habitat au profit de l'initiative privée.

Entre temps il faut rappeler que la nouvelle tendance de l'urbanisme de la planification spatiale et urbaine, accorde une priorité aux facteurs sociaux, plus particulièrement aux différences existant entre les divers groupes, leurs besoins, leurs pratiques. Cette nouvelle tendance tient compte des desiderata de tous les acteurs exerçant dans la production de l'espace urbain et doit impérativement gérer les contradictions existants, pondérer les revendications catégorielles et réduire les ségrégations spatiales sociales, comme cela a été indiqué par un grand nombre de chercheurs dans le domaine de l'urbanisme en particulier C. CHALINE qui a travaillé sur l'exemple des pays du Maghreb.

L'on se demande alors quelles sont les répercussions de cette nouvelle approche à travers les actions et interventions qui ont été menées dans le Grand Tunis qui a été pour ainsi dire un véritable champs d'expérimentation ?

D'autre part pour ce qui du désengagement de l'Etat du secteur de production de logements, l'on peut se demander sérieusement pour qui va profiter cette nouvelle situation ? Cette libéralisation d'un secteur stratégique dans l'économie du pays ne va-t-elle pas entraîner

une nouvelle forme d'urbanisation non réglementaire comme c'était le cas durant les années 70 ?

Comment expliquer maintenant le choix de travailler sur le quartier d'El Mourouj?

Nous avons choisi de travailler sur El Mourouj, situé dans la périphérie Sud pour plusieurs raisons. D'abord, notre travail s'inscrit en quelque sorte dans la continuité d'un mémoire de DEA en urbanisme que nous avons soutenu en 1998. D'autre part, le fait de résider à El Mourouj depuis juin 1990, constitue un atout pour cette recherche puisque nous avons eu l'occasion de suivre instantanément les différentes mutations qu'a connu le territoire de notre zone d'étude et assister par la même occasion à une véritable dynamique de l'urbanisation dans cette périphérie de l'agglomération tunisoise.

El Mourouj est l'exemple même d'une opération d'urbanisation d'envergure programmée par un organisme d'aménagement public dans un secteur géographique de l'agglomération tunisoise traditionnellement réservé aux industries. Le territoire communal d'El Mourouj s'étend sur environ 1200 hectares dont plus de la moitié sera réservée à l'urbanisation proprement dite.

El Mourouj en tant que nouveau quartier résidentiel occupe une situation particulière à proximité du centre de Tunis. La population de ce nouveau quartier a plus que doublé en l'espace d'une dizaine d'année et dépasse actuellement facilement les 75 000 habitants d'après les dernières estimations. Le territoire d'El Mourouj se caractérise par la diversité des paysages qui l'entourent : espaces naturels, zones agricoles, espaces d'activités variées comme les zones agricoles, les dépôts et grands équipements du type marché de gros. Ce même territoire subit actuellement de fortes pressions foncières dans sa partie Sud qui sont à l'origine de l'apparition de zones d'habitat non réglementaire.

Dans ce contexte l'on se demande quelles sont les stratégies et logiques des acteurs qui sont intervenus sur cet espace et quel a été le résultat de cette intervention ?

Un grand nombre d'acteurs de compétences diverses appartenant au secteur public et privé sont intervenu à différentes échelles durant les trois dernières décennies dans l'agglomération tunisoise particulièrement à El Mourouj en vue de produire de l'espace urbain. Ces interventions sont dominées par des logiques institutionnelles, des logiques de production mais aussi des stratégies individuelles.

On s'est intéressé en premier lieu aux acteurs officiels de l'aménagement dominés par les entreprises publiques produisant du cadre bâti essentiellement des logements.

Le point de départ de notre problématique, c'est que dans tout processus de planification et aménagement urbain, il y a un désir d'une utilisation optimale de l'espace. Or la question de l'appropriation foncière va conditionner l'usage des terrains. A cela il faudrait ajouter aussi les décisions prises en matière d'orientation et de maîtrise de la croissance urbaine qui auront des répercussions sur la vie quotidienne des citoyens aussi bien en termes de localisation des services de proximité, de dynamique des acteurs économiques ou d'implantation des équipements socio-collectifs.

D'autre part dans toute politique urbaine et quelque soit la démarche entreprise (instruments de maîtrise et d'encadrement, élaboration de schémas d'aménagement, cadre réglementaire et législatif), il est très difficile de tout prévoir et contrôler. Dans ce cas précis, faut-il procéder à une remise en question du concept même de planification comme démarche prévisionnelle à moyen et long terme ?

Face à la complexité du système foncier en Tunisie dominé par la filière publique et la prolifération de lotisseurs illégaux et clandestins, nous avons essayé d'analyser dans un premier chapitre, l'évolution récente du marché foncier dans le Grand Tunis en nous basant sur les études antérieures qui ont été réalisées à partir des années 70 en vue d'appréhender les tendances qui caractérise ce marché dominé par son opacité.

La question qui se pose est de savoir s'il y a eu une maîtrise effective de la question foncière à travers les opérations d'aménagement du type El Mourouj. D'autre part il s'agit d'expliquer l'accroissement des coûts fonciers et voir quels sont les obstacles qui empêchent l'aménageur public principal d'augmenter l'offre de terrains à bâtir.

En conséquence faut-il réviser et repenser la stratégie de l'Agence Foncière d'Habitation en tant que aménageur public, à la lumière de la libéralisation du secteur foncier et comment expliquer le faible engagement des promoteurs fonciers privés ?

Le deuxième chapitre s'est penché sur la production de logements par les promoteur immobiliers du secteurs public et les conséquences du désengagement de l'Etat de cette activité. En effet à partir de 1986 et avec l'adoption du Plan d'Ajustement Structurel, la Tunisie va entrer dans une nouvelle phase économique s'inscrivant dans le modèle libéral et qui aura des répercussions sur le développement urbain. En effet cette date va marquer le début du désengagement de l'Etat du secteur de l'habitat au profit de l'initiative privée.

La Société Nationale Immobilière de Tunisie, qui avait une position de monopole du secteur de la promotion immobilière, va subir en conséquence la concurrence des opérateurs privés

L'on se demande alors si ce n'est pas une des raisons pouvant expliquer la flambée des prix de l'immobilier à l'heure actuelle malgré une demande qui n'est pas soutenue ?

Les caisses de sécurité sociale qui ont investi dans l'immobilier à la fin des années 70, en vue de développer un parc locatif destiné aux assurés sociaux, vont subir le contre-coup du changement de cap dans les options politico-économiques.

Quels sont les mobiles de cette nouvelle stratégie développée par ces organismes qui sont à l'origine du changement de vocation de ces caisses de sécurité sociale et quel est le sort du logement social dans cette nouvelle perspective ?

Les divers statistiques et enquêtes ont montré qu'une bonne partie des investissements dans le logement au cours de la dernière décennie, a été le fait des promoteurs immobiliers privés mais surtout des acteurs sociaux que sont les ménages. En effet depuis le début des années 90, il existe une législation qui accorde divers encouragements et avantages à la promotion immobilière privée. Cette situation a entraîné un gonflement du nombre de professionnels exerçant dans la promotion immobilière avec une concentration dans l'agglomération tunisoise particulièrement dans les espaces périphériques comme El Mourouj.

L'analyse de cette filière privée de la promotion immobilière va consister à voir quels sont les principaux profils de ces promoteurs, les caractéristiques du marché immobiliers à travers le types de logements produits et techniques utilisées en matière de commercialisation. Il s'agit de se pencher aussi sur les relations de ces promoteurs avec l'administration.

La production de logements individuels par les acteurs sociaux que sont les ménages, a connu elle aussi un bond spectaculaire à partir des années 80 avec la multiplication des lotissements périphériques réalisés par l'Agence Foncière d'Habitation et qui sont destinés aux catégories sociales moyennes et la mise en place de crédits bancaires destinés à la construction et à l'accession à la propriété.

Comment expliquer cet engouement pour l'appropriation de logement par les ménages et quels sont les principaux types morphologiques qui ont été construits ? Il est intéressant aussi d'étudier la stratégie des ménages au niveau de la conception, de l'organisation de l'opération de construction qui la plupart du temps se prolonge sur une longue période étant donné les difficultés de financement.

Ce dernier point nous amènera à consacrer un quatrième chapitre pour analyser les acteurs de financement du logement et traiter par la même occasion la question de l'accroissement vertigineux du coût de l'immobilier malgré les dispositions mises en place par les pouvoirs publics particulièrement la réduction des taux d'intérêts du crédit pour le logement. Malgré l'institution du système épargne-logement, la mobilisation des terrains à bâtir et la promotion du logement social, le marché immobilier va être handicapé par l'inadéquation entre la valeur marchande du logement et les revenus d'une grande partie des ménages.

Doit-on attribuer au « libéralisme » avec tout ce que cela comporte comme enjeux, intérêts et conflits, toutes les conséquences de cette flambée des prix de l'immobilier ou bien existe-t-il d'autres facteurs qui peuvent expliquer cette situation comme par exemple le gonflement des marges bénéficiaires, pratiquées par les promoteurs immobiliers ?

Dans la troisième et dernière partie de notre recherche nous avons essayé de focaliser sur la question de gestion de ces espaces nouveaux les rapports qu'entretiennent les acteurs institutionnels avec les opérateurs privés mais surtout avec l'acteur social qu'est le citoyen et voir par la même occasion le degré d'implication de ce dernier dans la vie de la cité. En partant aussi de l'idée que le citoyen doit affirmer son rôle d'acteur social dans la conception de son environnement immédiat et doit contribuer activement à la vie urbaine de la localité, l'on se demande quel est la part de participation de cet acteur dans la gestion de l'espace urbain d'autant plus que l'on parle de l'implication de la société civile dans la gestion locale. En contre partie l'on s'interroge aussi sur les défaillances flagrantes en matière d'équipement socio-collectif et de transport qui caractérisent ces quartiers résidentiels et qui peuvent amener des jugements négatifs de la part des résidents.

Dans un premier chapitre nous avons essayé de monter à partir d'exemples précis de voir quelle appellation peut-on donner à ces excroissances périphériques et qui se situent directement dans la première couronne de l'agglomération tunisoise ? Peut-on parler de villes nouvelles comme le pense certains responsables dans l'administration ou bien de simples quartiers résidentiels périphériques ?

La multiplication des acteurs et partenaires de production de l'espace bâti, va conditionner la conception spatiale et ceci va poser questionnements relatifs aux modèles de composition urbaine des nouveaux quartiers résidentiels. Dans ce cas précis, faut-il adopter une démarche privilégiant le zoning traditionnel s'appuyant sur le principe de l'habiter ou bien

essayer de créer un tissu urbain « organique et vivant », favorisant plusieurs fonction et évitant tout type de ségrégation sociales ?

Les nouveaux quartiers résidentiels de la périphérie de l'agglomération tunisoise sont en réalité des banlieues dortoirs et il faudrait voir quels sont les moyens qui ont été choisis en vue de faciliter les échanges et les relation entre les espaces d'habitation et les lieux de travail, particulièrement le système de voirie adopté. En second lieu, l'interrogation porte sur la conception spatiale à l'échelle du quartier et des îlots et du rôle des urbanistes, aménageurs et autres architectes dans cette opération délicate.

En effet dans toute opération d'édification, il y a une part importante réservée à la conception, aux règles et aux normes qu'il faut respecter, au dosage qu'il faut appliquer en matière de procédés traditionnels et aux innovations technologiques dans le domaine de la construction. En conséquence, comment expliquer l'incohérence architecturale relevée dans plusieurs cas à El Mourouj et dans d'autres secteurs géographiques du Grand Tunis ? Quelle est la position des bâtisseurs et architectes à propos de cette question ?

Dans le deuxième chapitre de cette dernière partie de la thèse, nous avons essayé d'analyser la problématique de gestion des nouveaux quartiers résidentiels dans un contexte de politique d'ajustement ayant restreint les capacités interventionnistes des Etats en particulier dans le domaine du logement social, la modification des dispositifs législatifs et réglementaires en matière d'urbanisme et l'apparition de nouvelles institutions en relation avec l'urbain. Ce contexte se caractérise aussi par l'apparition des associations et organisations non gouvernementales en tant que nouveaux intervenants à l'échelle locale et le repositionnement des collectivités locales en tant qu'acteurs urbains essentiels et l'émergence d'une société civile qui commence à exprimer timidement ces doléances et ses besoins pour un meilleur cadre de vie.

Comment satisfaire dans ces conditions les besoins en équipements socio-collectifs d'une population sans cesse croissante dans ces nouveaux quartiers résidentiels ? Quelles sont les mesures qui s'imposent face à une stratégie d'action publique dominée encore par le centralisme, la hiérarchisation de la planification urbaine et « un développement fragmentée de la ville »?

L'importance de l'engagement de la société civile dans les pays industriel n'est pas à démontrer et elle est incomparable avec la situation qui existe dans les pays en développement. Dès lors se pose la question du poids de la société civile en tant que partenaire actif dans le

processus de développement urbain en Tunisie et de la pertinence d'application du concept de gouvernance urbaine locale ?

Le pouvoir local qui a été jusqu'ici négligé pour ne pas dire marginalisé, doit être renforcé et pour faire avancer la démocratie locale, il faudrait accroître le capital social des villes comme l'a affirmé R.D. PUTNAM. Dans cette perspective le rôle des associations de quartier et autre ONG mérite d'être posé et analysé. Ainsi à travers l'expérience associative d'El Mourouj, nous avons essayé de voir quels est le type des actions qui ont été entreprises, les échecs et les réussites enfin les rapports qui ont été établis avec les pouvoirs publics.

Nous avons consacré une large place dans le troisième chapitre à la notion de d'habitat qu'il ne faut pas confondre avec l'habitation ou groupe d'habitation. L'habitat n'est pas comme on le pense souvent le toit-abri, le logis, le foyer ou bien la demeure ; mais tout un ensemble socialement organisé permettant à l'homme de satisfaire ses besoins physiologiques, spirituels et affectifs. L'habitat intègre la vie individuelle et familiale dans les manifestations de la vie sociale et collective.

Ainsi l'on se trouve placé devant l'hypothèse suivante à savoir que ce sont les données sociales, politiques et économiques qui sont à l'origine de la problématique de l'habitat et ce sont les changements constants de cet habitat qui vont influencer directement la forme, l'expression et la structure de l'habitation de l'homme. D'autre il faut rappeler que la façon de vivre des populations est conditionnée par des facteurs qui sont permanents et universels et d'autres facteurs qui sont indéterminés et qui changent avec les milieux sociaux et naturels.

Dans ces conditions est-il possible de normaliser l'organisation des espaces habités, la conception spirituelle et plastique, le besoin de changement, d'addition d'amélioration ?

Dès l'occupation de son nouveau logis , le propriétaire va s'ingénier à mettre en œuvre son savoir faire en vue d'un réaménagement ou une transformation de cet espace résidentiel domestique suivant des règles d'organisation qui sont les siennes. Ce modelage que l'on va retrouver un peu partout dans l'ensemble des agglomérations du pays, se concentre en priorité absolue sur l'organisation intérieure. En conséquence et dans le cadre de projets de construction de logements par les promoteurs privés et publics, pourquoi vouloir imposer des normes et des formes qui ne cadrent pas avec les besoins des populations ?

Dans le cas de l'habitat collectif, l'intervention des occupants au niveau de la structure intérieure n'est pas possible, cependant elle est visible surtout au niveau de certains éléments de la façade. En effet, les immeubles ne sont pas évolutifs et ne se prêtent pas aisément à la

construction d'éléments nouveaux, ni à des transformations radicales au niveau du bâti. Pour cela chaque copropriétaire, essaiera d'effectuer le remodelage qui lui convient, au détriment de l'unité et de l'esthétique de la façade de l'immeuble. Les réaménagements et les modifications peuvent être aussi appréhendés à travers la gestion quotidienne des syndics qui sont parfois très dynamiques.

Dans le quatrième et dernier chapitre, nous avons focalisé sur la question des mobilités quotidiennes qui représentent un enjeu primordial pour les nouveaux quartiers résidentiels de la périphérie de l'agglomération tunisoise comme c'est le cas d'El Mourouj. En effet, partant de l'hypothèse qui considère la mobilité comme étant l'une des principales « ressources urbaines » et que nulle agglomération ne saurait fonctionner sans elle ; il est évident que chaque ville a sa manière d'utiliser cette mobilité, de la canaliser, de la déployer, de la diversifier et de la multiplier suivant les moyens techniques dont elle dispose. D'autre part un mode de transport n'est jamais seul. Il est mis en œuvre et géré dans le cadre le plus large qui l'articule avec son environnement et qu'on appelle système de transport.

Pour pouvoir garantir un développement socio-économique satisfaisant pour l'ensemble de la population des quartiers résidentiels qui se situent dans les périphéries des agglomérations, il faut assurer l'accessibilité au transport à tous les usagers et contenir l'ensemble de la demande. L'un des aspects les plus importants du système de transport, est la question de la diversité et l'utilisation des modes de transport. D'une façon générale, ce sont les transports en commun qui sont les plus avantageux sur le plan de la capacité des coûts d'investissement, de consommation d'énergie. Comment dans ces conditions peut-on expliquer cette crise des transports urbains publics dans l'exemple de Tunis ? L'introduction des privés dans ce domaine peut-elle constituer une solution ? Pourquoi aussi avoir retardé la réalisation d'un transport en commun en site propre qui était programmé depuis longtemps ?

L'accroissement du taux de la motorisation des ménages durant la dernière décennie et l'augmentation du parc automobile ne doivent pas cacher cette incapacité du réseau routiers dans le centre de Tunis et dans les quartiers résidentiels, à contenir le trafic durant les heures de pointe. Responsables et gestionnaires de la planification spatiale de la ville ont-ils pensé sérieusement au rôle de la voiture dans leurs études et plans ?

La démarche méthodologique que nous avons choisie pour les besoins d'un sujet interdisciplinaire s'est appuyée sur plusieurs approches en fonction des objectifs recherchés et il était aussi nécessaire de recourir à plusieurs ouvrages, thèses et articles pour acquérir les

notions et concepts fondamentaux qui faciliteront les analyses et pour enrichir le contenu de l'étude. D'autres détails concernant la méthodologie, ont été placés au niveau de chaque partie dans le but de faciliter la compréhension et l'enchaînement de l'analyse.

La problématique de l'étude des logiques des acteurs, nous a amené à privilégier l'observation des faits sur le terrain, sur les différents supports comme les cartes, les photographies aériennes, les illustrations photographiques, les plans architecturaux. L'observation est suivie par l'analyse des processus et mécanismes mais aussi des données statistiques que nous avons pu collecter auprès de l'administration ou bien dans les publications statistiques officielles. En plus des enquêtes et des dépouillements personnels, nous avons entrepris des entretiens informels sur le terrain avec les habitants qui résident à El Mourouj et avec les promoteurs immobiliers à l'occasion de plusieurs manifestations intéressant le secteur de l'habitat et de l'immobilier d'une façon générale. Nous avons accordé aussi une place aux dossiers télévisés qui ont traité de la question de l'accroissement du coût de l'immobilier et qui ont permis aux différents opérateurs et aux citoyens d'exprimer leurs points de vue à propos de cette question vitales dans une grande agglomération comme Tunis.

L'objectif majeur de notre recherche, c'est de tenter d'établir un premier bilan à propos de cette expérience de contrôle de l'urbanisation à travers la création de nouveaux centres urbains comme c'est le cas dans la périphérie de l'agglomération tunisoise. En premier lieu il faut dire le but final de toute politique de planification spatiale et urbaine, va consister à mettre sur place une stratégie en vue d'orienter la dynamique de l'urbanisation. Par conséquent cette démarche permet d'absorber une partie de la croissance démographique, mais elle va permettre aussi d'assurer une bonne gestion foncière, une meilleure protection de l'environnement et du cadre de vie, l'expérimentation d'innovations en matière d'équipements sociaux et culturels.

Le nœud majeur de la problématique de notre recherche s'articule autour de l'idée suivante : est-il possible de résoudre les questions inhérentes à la croissance urbaine dans les pays en développement en pratiquant un transfert de modèles de développement urbain ou stratégies de planification spatiale que l'on trouve dans les pays du Nord.

En effet l'urbain d'une façon générale avec ses bâtiments, ses tracés est le produit de l'imagination de l'homme et les choix d'aménagement reflètent en premier lieu le contexte économique, le niveau socio-culturel et l'éventail des conceptions que se font les diverses

couches sociales de la vie urbaine, la relation des populations avec le cadre bâti et leur besoin de confort. A cela il faut ajouter le côté formes architecturales qui expriment d'une manière ou une autre, certaines valeurs symboliques, des statuts sociaux en plus des pratiques et des modes de vie.

Il est admis aussi que dans tout projet urbain, il existe une programmation qui « met en mouvement » différents partenaires qui constituent en quelque sorte un système d'acteurs dont le positionnement sur « l'échiquier urbain » varie suivant la stratégie adoptée. En conséquence, dans toute action d'aménagement volontaire urbain, comme c'est le cas de notre exemple, il existe une démarche de programmation urbaine impliquant la mise en place de conditions matérielles de l'existence et du développement d'une société, de la création d'un cadre de vie. Seulement peut-on parler de programmation lorsqu'il s'agit de création d'un quartier résidentiel et d'un cadre de vie ?

La démarche de programmation pose aussi un certain nombre d'interrogations pour les quelles il faut apporter des solutions adéquates en vue de la réussite du projet urbain, étant donné les divergences et les contradictions des différents acteurs et opérateurs qui vont mettre en jeu des logiques qui leur sont propres et qui ne coïncident pas avec les aspirations des population qui vont investir par la suite ces nouveaux espaces aménagés.

La première interrogation va consister à analyser le rôle joué par les gestionnaires et aménageurs de l'organisme principale impliquée dans la conception spatiale du projet. Quels sont les critères qui ont été adoptés pour choisir tel ou tel type de d'habitat ? Comment résoudre des questions inhérentes aux infrastructures particulièrement le transport urbain ? Quels sont les équipements socio-culturels urgents qu'il faut mettre en places ? Comment intervenir au niveau du traitement des espaces publics innervant les différents quartiers ? Faut-il prévoir des espaces et des équipements spécifiques ? Quels types de composition urbaine va-t-il pouvoir adopter ? Quels seront les critères du choix des équipements d'infrastructure et superstructure qui doivent contribuer à modeler d'une façon ou d'une autre l'espace urbain concerné en une entité territoriale viable.

Un bonne planification urbaine doit en principe suivre une méthode scientifique et rationnelle d'analyse et d'étude de toutes les données statistiques concernant les revenus des ménages, les niveaux de consommation et d'éducation, l'âge et les différents profils socio-économiques des citoyens qui vont investir les lieux qui seront aménagés. En conséquence les gestionnaires et planificateurs doivent parvenir à établir un relation entre les données

scientifiques et techniques relatives à la planification urbaine d'une façon générale et les valeurs d'une société en particulier les conditions sociales, économiques et culturelles. Cette équation n'est pas évidente puisque dans la plupart des cas l'on tombe dans des solutions caricaturales qui ne sont pas forcément le résultat que l'on cherchait.

L'image finale que l'on obtient de l'espace aménagé, c'est le résultat de la démarche et des méthodes de travail qui ont été adoptées par les différents acteurs qui se sont relayés, chacun selon sa stratégie en vue de créer les conditions devant permettre à un groupe social de subvenir à ces besoins les plus immédiats en particulier le logement. Cette image c'est aussi le reflet des savoir-faire des différents intervenants et qui dépendent surtout des modèles de faire économique du moment.

L'espace qui a été aménagé qui va accueillir ses premiers résidents, constitue un « organisme vivant » qui va évoluer au fil des années et tendre vers un certain équilibre et ce sont ces mêmes résidents qui vont juger le résultat des différents agencements que l'on a procédé sur la trame urbaine en vue de lui donner une dimension spatiale.

Pour cela il est essentiel de dire que l'ouverture des espaces nouveaux à l'urbanisation et la conquête d'espaces vierges comme c'est le cas d'El Mourouj n'est pas une opération aisée puisque il faut respecter un certain nombre de règles bien établies comme par exemple un dimensionnement des réseaux d'infrastructure et des différents équipements. Il ne s'agit pas aussi de faire une juxtaposition de quartiers dortoirs sans aucun liens les réunissant juste dans le but de gérer la question du logement, mais procéder à une réelle intégration de ces nouveaux quartiers résidentiels dans l'agglomération tunisoise.

Première partie

**CROISSANCE URBAINE ET EXPERIENCES DE
PLANIFICATION SPATIALE A TRAVERS L'EXEMPLE DU
GRAND TUNIS**

Est-il possible, à l'heure actuelle de gérer la croissance et l'organisation d'une agglomération de taille importante dans un pays en développement, dans le sens d'un contrôle de l'étalement spatial de cette agglomération et d'une mise en place rationnelle des équipements d'infrastructure et de superstructure qui seront utilisés par les résidents ?

Difficile de répondre à cette question qui touche un domaine sensible celui des sciences urbaines et de l'urbanisme d'une façon générale.

Toutefois certains pensent qu'il est possible d'appliquer des modèles de développement urbains à travers des optimisations de tous genres, visant au minimum, les coûts de fonctionnement urbains et l'amélioration du cadre de vie en général.

Dans la théorie, pour pouvoir atteindre cet objectif, il faudrait parvenir à appliquer des outils de gestion urbaine performants, à savoir les plans d'aménagement. Cependant, l'élaboration de cadres de référence sont-ils une nécessité pour la gestion des villes ou bien sont-ils déconnectés de la réalité urbaine ?

A travers l'exemple de la Tunisie, pays en développement ayant connu plusieurs expériences en matière de planification spatiale et urbaine, la première question qui s'impose est de savoir quelle a été l'emprise des pouvoirs publics sur la question foncière et le commerce des sols urbains et quelle est la portée réelle des outils de planification concernant cette même question foncière ?

Les plans d'aménagement urbain avec leurs projections , leurs servitudes, leurs zoning et les perturbations qu'ils peuvent entraîner au niveau du foncier, sont-ils effectivement des outils en mesure de réparer cette « injustice sociale » qui empêche les couches économiquement faibles d'accéder à la propriété ?

Les stratégies et scénarios retenus lors de l'élaboration des documents de planification spatiale, sont-ils en concordance les facteurs socio-économiques inhérents à la société tunisienne et les vrais problèmes qui se posent dans le domaine urbain ?

La question du logement qui a constitué et reste encore aujourd'hui « le nœud des tensions sociales » a-t-elle été traitée d'une façon cohérente par les gestionnaires et les responsables du secteur de l'habitat ?

Enfin l'on est en droit de se demander dans quelle mesure, est-il possible d'appliquer des modèles d'urbanisation spécifiques aux pays industrialisés, matériellement supérieurs, dans un pays comme la Tunisie où une bonne proportion de la population demeure encore attachée à certains us et coutumes qui ne cadrent pas avec ceux que l'on rencontre dans les sociétés occidentales et en particulier pour tout ce qui touche le côté habitat.

Premier chapitre

**PRIMAUTE DE LA COMPOSANTE HABITAT DANS LA POLITIQUE
DE PLANIFICATION SPATIALE ET AMENAGEMENT URBAIN EN
TUNISIE.**

Introduction

L'étude de la planification spatiale et urbaine dans le sens d'une programmation globale à long terme du développement urbain est un thème d'actualité qui retient l'attention des responsables et autres gestionnaires des villes, étant donné les mutations récentes à l'échelle du globe, marquées par un processus d'urbanisation généralisé. L'étalement spatial ou « déferlement périphérique » de certaines agglomérations sera à l'origine de multiples problèmes de désorganisation fonctionnelle qui sont liés à la complexité des situations d'un point de vue gestion territoriale.

Pour pouvoir appréhender cette question de planification, de programmation et de gestion urbaine en Tunisie, il faudrait passer en revue les principales étapes de la politique économique du pays étudié et voir l'impact des transformations institutionnelles sur les décisions qui concernent la gestion des territoires urbains.

Avant la présentation des principales étapes de cette, il convient de définir et préciser les concepts de politique de planification spatiale, urbaine et d'aménagement du territoire et les liens qu'il peut avoir avec l'urbanisme.

D'après le dictionnaire de l'urbanisme, la planification spatiale est une action qui vise à fixer pour un territoire donné, les objectifs de développement et de localisation harmonieuse des hommes et leurs activités des équipements et des moyens de communication. La planification spatiale est complémentaire sans lui être nécessairement subordonnée de la planification économique et sociale. Elle peut s'exercer à différentes échelles : territoire naturel, quartier, ville, îlot, petit groupe de bâtiments.

D'après ce même dictionnaire, la planification urbaine représente l'ensemble des études et des démarches voire de procédures juridiques ou financières qui permettent aux collectivités publiques de connaître l'évolution des milieux urbains, de définir des hypothèses d'aménagement concernant à la fois l'ampleur, la nature et les localisations des développements urbains et des espaces à protéger, puis d'intervenir dans la mise en œuvre des options retenues.

L'aménagement du territoire tel qu'il a été défini par P. MERLIN, concerne l'ensemble d'actions concertées, visant à disposer avec ordre les habitants, les activités, les

constructions, les équipements et les moyens de communication sur l'étendue du territoire en tenant compte des contraintes naturelles, humaines et économiques.

C'est aussi une action volontaire, impulsée par les pouvoirs publics qui suppose une planification spatiale et une mobilisation des acteurs (population, entreprises, élus locaux, administration). Il est admis aussi que l'aménagement du territoire s'intéresse aux grands espaces (un pays ou une région) alors que l'urbanisme c'est une méthode de penser sur la ville, sur une unité urbaine, soit un espace géographiquement plus limité et se présente comme la science de l'organisation spatiale et comporte une double face théorique et appliquée. C'est l'art d'aménager et d'organiser les agglomérations urbaines et, de façon plus précise, l'art de disposer l'espace urbain ou rural (bâtiments d'habitation, de travail, de loisirs, réseaux de circulation et d'échanges) pour obtenir son meilleur fonctionnement et améliorer les rapports sociaux. L'urbanisme comprend aussi l'ensemble des règles relatives à l'intervention des personnes publiques dans l'utilisation des sols et l'organisation de l'espace. Il définit la disposition matérielle des structures urbaines en fonction des critères de l'architecture et de la construction.

Ce sont les politiques d'aménagement du territoire qui fixent normalement le cadre des études de planification urbaine qui constituent l'ensemble des démarches et procédures juridiques permettant aux collectivités publiques de connaître l'évolution des milieux urbains, de définir les hypothèses d'aménagement concernant à la fois, l'ampleur, la nature et la localisation des développements urbains et des espaces à protéger puis d'intervenir dans la mise en œuvre des options retenues.

L'aménagement du territoire, c'est aussi la mise en place des grandes orientations et la recherche d'une meilleure répartition des hommes en fonction des ressources naturelles et des activités économiques, alors que l'urbanisme c'est la traduction concrète sur le territoire des ces orientations et l'encadrement des possibilités d'utilisation du sol. Dans ce contexte, la coordination entre les deux disciplines est impérative d'autant plus que les objectifs sont complémentaires.

Toutes les définitions qui ont précédé, insistent sur le caractère volontaire de l'aménagement du territoire, mais aussi sur la dimension prospective et il est difficile de séparer la planification spatiale d'une planification dans le temps qui serait strictement économique.

Toute politique d'aménagement du territoire est tributaire d'un outil administratif central mais aussi d'institutions administratives décentralisées, d'organismes publics chargés de la mise en œuvre à l'échelle locale, régionale et nationale. Les moyens fiscaux, financiers et réglementaires sont aussi indispensables.

L'aménagement du territoire ne peut pas se limiter seulement aux outils et moyens que nous avons énoncé, il est par essence « action à long terme » et ne peut se concevoir sans une dimension prospective.

Pour revenir à l'expérience de la Tunisie en matière de planification et aménagement urbain, nous avons retenu d'abord cette appréciation de J.M. MIOSSEC, estimant que l'histoire de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire est déjà suffisamment longue pour qu'il soit possible d'y repérer plusieurs séquences qui témoignent d'un essai d'adaptation aux nouveaux besoins ou à leur perception. En effet depuis l'indépendance plusieurs textes réglementaires, lois, décrets relatifs au foncier, à l'habitat, à la construction, à l'environnement, au patrimoine, à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire ont été promulgués. A cela il faudrait ajouter la création de plusieurs institutions et organismes impliqués dans l'urbanisme et l'aménagement du territoire.

Après quatre décennies de multiples expériences et approches en matière d'aménagement urbain, l'on peut se demander quel bilan peut-on établir au vu d'un contexte caractérisé par un renforcement de l'urbain et l'insertion de plus en plus de l'économie du pays dans la division internationale du travail ce qui a débouché à une « véritable littoralisation de l'espace tunisien »¹.

I- LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE GENERALE ET SES INCIDENCES SUR LA PLANIFICATION SPATIALE ET URBAINE

A- Les lendemains de l'indépendance et l'impact du dirigisme planifié

Dès les premières années de l'indépendance, le nouvel Etat tunisien s'est efforcé de mettre sur pied une économie dégagée des obédiences coloniales d'une part et une société mieux équilibrée et capable de réintégrer l'ensemble des ressources naturelles et humaines du pays. Un système classique libéral devait être en principe adopté, respectant la propriété privée dans le cadre d'une économie moderne. Toutefois à partir de 1962 avec la publication

¹ A. BELHEDI estime que les choix qui ont été effectués par la Tunisie se caractérisent par une extraversion de plus en plus importante en s'insérant d'avantage dans la division internationale du travail. Le taux d'extraversion peut être mesuré par les transferts de travail des émigrés, les recettes touristiques, les exportations et le PIB.

des Perspectives Décennales de Développement, le pays se lança dans une grande expérience de développement planifié.²

La planification tunisienne était présentée comme un moyen d'élever le revenu national en favorisant le développement économique du pays, la prospection et l'actualisation de toutes ses possibilités. Cette politique visait en fin de compte un ensemble d'interventions destinées à remédier aux déséquilibres régionaux, au retard des infrastructures héritées du colonialisme, à intensifier la production agricole et industrialiser le pays.

Face à une bourgeoisie libérale en voie de formation se limitant à des actions de spéculation les plus traditionnelles dans le commerce, les services, l'immobilier et le bâtiment, l'équipe dirigeante formée par une véritable technocratie bureaucratique et conduite par le ministre A. BEN SALAH³, engagea le pays dans la voie du dirigisme et de la planification.

Ainsi les Perspectives Décennales ont mis l'accent sur l'opposition entre les zones côtières d'une part et la Tunisie occidentale et méridionale d'autre part (disparités dans la répartition des hommes et des activités à travers l'espace), tout en préconisant, pour y remédier, la réforme des structures sociales et économiques en vue de développer les régions déshéritées dont les ressources n'étaient pas suffisamment exploitées.

Cette volonté exprimée de réduire les déséquilibres régionaux s'est traduite au cours des années soixante par la création de pôles industriels à travers toutes les régions⁴, la programmation et la réalisation d'équipements socio-collectifs dans les régions les plus reculées du pays, l'institution de programmes de mise en valeur des ressources locales et régionales dans les secteurs agricole et minier et le recours à diverses techniques d'incitation et d'encouragement des investisseurs dans les régions les plus défavorisées⁵.

Le début des années 60, marque la mise en place de la première cellule d'aménagement du territoire créée au sein du secrétariat d'Etat aux Travaux Publics et de l'Habitat. En fait il s'agit d'un service ayant pour tâche essentielle la rédaction des plans d'aménagement pour l'ensemble des agglomérations tunisiennes. Ne disposant pas de

² Il s'agit d'un modèle économique dirigiste inspiré du programme de la Centrale syndicale ouvrière (VI e Congrès de 1956).

³ Syndicaliste et homme politique ayant appartenu au Parti socialiste destourien au pouvoir en Tunisie jusqu'à 1987.

⁴ C'est l'exemple des Industries Chimiques Maghrébines à Gabes, une raffinerie de sucre à Bézja, une raffinerie de pétrole à Bizerte, une usine de cellulose à Kasserine.

⁵ La loi n° 69-35 du 26 juin 1969 portant la création du Code des investissements.

ressources humaines qualifiées, ce service a été contraint de confier le travail à des bureaux d'études étrangers⁶ qui ont contribué à la diffusion du modèle occidental. Ces plans ont été rapidement dépassés à cause de l'absence de textes juridiques, de statistiques fiables et d'études socio-économiques poussées.

D'autre part, les études régionales⁷ élaborées au début des années 60 avaient pour but principal l'identification des projets. C'est le cas de l'étude de reconnaissance et diagnostic qui a couvert l'ensemble du territoire national réalisée par le Secrétariat d'Etat au Plan en 1962. A cela il faudrait ajouter l'impact négatif de la politique de collectivisation de la terre et la poussée de l'exode rural qui a entraîné la prolifération des quartiers d'habitation spontanées autour des principales agglomérations du pays particulièrement la capitale.

Globalement la période de planification a eu le mérite d'introduire pour la première fois, une dimension spatiale à la politique économique, inscrivant ainsi l'équilibre régional parmi les objectifs fondamentaux à atteindre.

B- La planification de tendance libérale à partir des années 70 et ces incidences sur la planification spatiale et urbaine

A partir de 1970, la Tunisie tourne la page de la politique dirigiste collectiviste et entame la « relance de l'entreprise privée de manière à ce que l'intervention de l'Etat se limite aux entreprises d'intérêt public et aux secteurs où l'entreprise privée est défailante ». Il s'agissait aussi de créer une bourgeoisie industrielle et commerciale et limiter les charges de l'Etat en matière sociale. L'appel au capital international dans le cadre du redéploiement industriel devait favoriser l'emploi d'où la promulgation de la loi 72-38 du 27 avril 1972.⁸

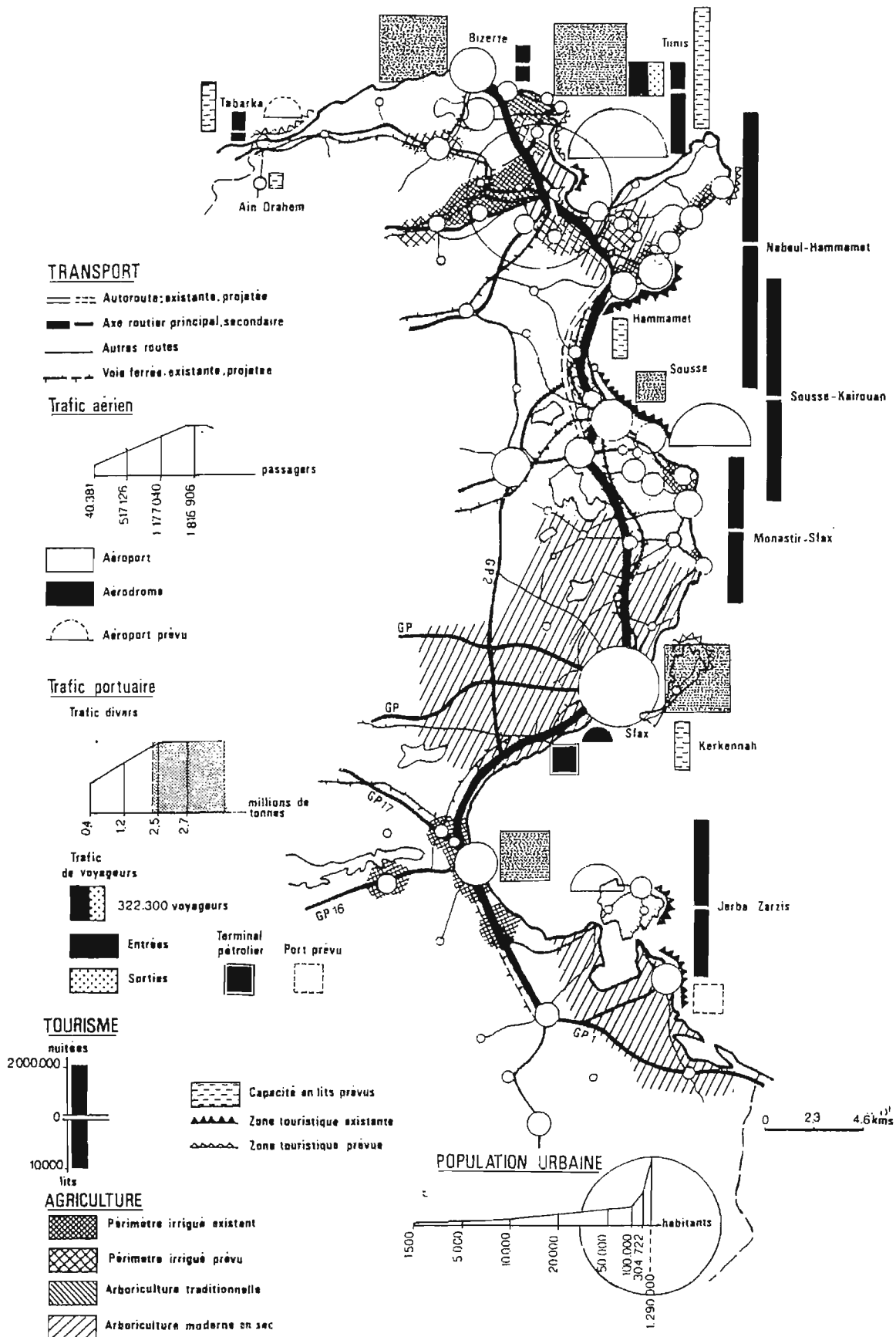
L'injection de salaires va permettre de développer le marché local auquel répond la loi 74-74 du 3 août 1974, portant encouragement à l'industrie manufacturière locale, abrogeant ainsi le code des investissements de 1969. De nouvelles structures sont mises en place afin d'attirer le capital : les agences foncières pour l'habitat, l'industrie et le tourisme, l'Agence de promotion des investissements (API). La promotion immobilière est structurée et la Caisse nationale d'épargne logement (CNEL) est créée en vue de mobiliser l'épargne et

⁶ Il s'agit essentiellement de bureaux d'études italiens qui ont réalisé une centaine de plans d'aménagement et aucun de ces plans n'a été approuvé.

⁷ Etude ayant couvert l'ensemble du territoire national qui a été divisé en Unités régionales de développement (URD). Au total 134 URD ont été lancées et des zones d'action prioritaire ont été identifiées.

⁸ Loi qui accorde de nombreux avantages à l'industrie exportatrice.

Fig 1 : Littoralisation croissante de l'organisation spatiale et de l'économie en Tunisie depuis 1956



Source : A.BELHEDI, Production et reproduction de l'espace, 1992

préfinancer les promoteurs investisseurs. Désormais, le rôle de l'Etat va consister à encadrer, superviser, diriger. La planification deviendra un instrument d'aiguillage du marché. Pour pouvoir mener cette stratégie, l'Etat va mettre en application une série de mesures à savoir : l'exportation du surplus agricole, le recours aux capitaux extérieurs, la pression fiscale, le blocage des salaires et la limitation de la consommation.

Cette politique de libéralisation, sous supervision étatique, va favoriser la façade littorale du pays au détriment des zones intérieures. En effet le littoral regroupe l'essentiel de la population urbaine, la moitié des villes, les centres les plus dynamiques et les économies urbaines les plus diversifiées. A ce titre, le développement de l'industrie privée nationale et étrangère, a contribué depuis 1970 à créer un véritable espace industriel limité au littoral. Les pouvoirs publics vont obéir à cette même logique en favorisant la création de nouvelles industrielles, exclusivement à proximité des agglomérations du littoral oriental.

Sur un autre plan les mutations sociales, démographiques et économiques qu'a connu la société tunisienne et qui se sont manifestées entre autre par le processus de décohabitation, la baisse du taux de natalité, le relèvement du niveau de consommation, ont engendré de nouveaux modes de vie. Le développement de l'habitat pavillonnaire dans la périphérie des grands centres urbains, va entraîner une extension démesurée de l'espace urbain, un accroissement de la mobilité résidentielle et travail facilitée notamment par la multiplication des transports urbains collectifs (bus, métro). Dans ces conditions, le Grand Tunis va entamer dès le début des années 70, le stade de la métropolisation⁹ résultant à la fois d'une forte mobilité, l'importance des migrations alternantes, l'affinage du centre et l'étalement périphérique. Dès lors face à une forte croissance urbaine, l'aménagement de l'espace urbain devient un instrument de base, de maîtrise et constitue un enjeu socio-politique de taille pour le pouvoir.

Et c'est seulement à partir des années 70 que l'aménagement spatiale va avoir une fonction spécifique et créer ses propres structures. Cela a commencé par la création du ministère du Tourisme et de l'Aménagement du Territoire en novembre 1969 et qui avait comme attributions de « rechercher la meilleure répartition géographique dans les zones urbaines des activités et des grands équipements d'infrastructures » et ce par l'élaboration de « schémas d'aménagement régionaux et éventuellement d'un schéma directeur national ».

⁹ Le concept métropolisation suppose la situation d'une grande agglomération, diversifiée économiquement et socialement occupant une position centrale sur le territoire, accueillant des activités tertiaires supérieures, des emplois et des ressources humaines qualifiées, des équipements et un cadre de vie de qualité, insérée dans des réseaux internationaux.

Cette structure chargée de l'aménagement du territoire sera éphémère et n'aura pas l'occasion de présenter son programme puisqu'elle sera rattachée au ministère de l'Economie. L'aménagement du territoire va faire sa réapparition en 1974, sous la forme d'une direction au sein du ministère de l'Equipement. Cette même période a été marquée par de nombreuses études sur le système urbain tunisien.¹⁰

Pour mieux organiser le travail, la DAT a créé en 1974 quatre Groupes d'études régionaux : le premier concerne la région du Nord-Est, le deuxième celle du Nord-Ouest, un troisième pour le Centre et le dernier englobe le Sud.

En fait, à partir de 1969, l'évolution de l'urbanisme tunisien a été réalisé dans le cadre du Règlement de l'Urbanisme et de la Construction (RUC), plus connu sous la dénomination « règlement ZENAIDI », du nom de son auteur. Ce document, sans aucune assise juridique, prescrivant un zonage très strict, est devenu l'outil par excellence pour tous les professionnels concernés par l'urbanisme et la construction et c'était aussi pendant la décennie 70, la référence constante des aménageurs, services de l'Etat, collectivités locales et bureaux d'études.¹¹ Malgré l'existence de dispositions législatives et réglementaires en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement, notamment le code de l'urbanisme de 1979, la loi de protection des terres agricoles, la loi de protection des biens archéologiques et l'élaboration d'un Schéma national d'aménagement du territoire, de plusieurs Plans directeurs d'urbanisme et de Plans d'aménagement urbain couvrant un grand nombre de communes ; le développement spatial équilibré et harmonieux n'a pas eu lieu.

Le bilan officiel de la politique de planification spatiale, tel qu'il a été établi par la Direction générale de l'aménagement du territoire révèle plusieurs dysfonctionnements particulièrement :

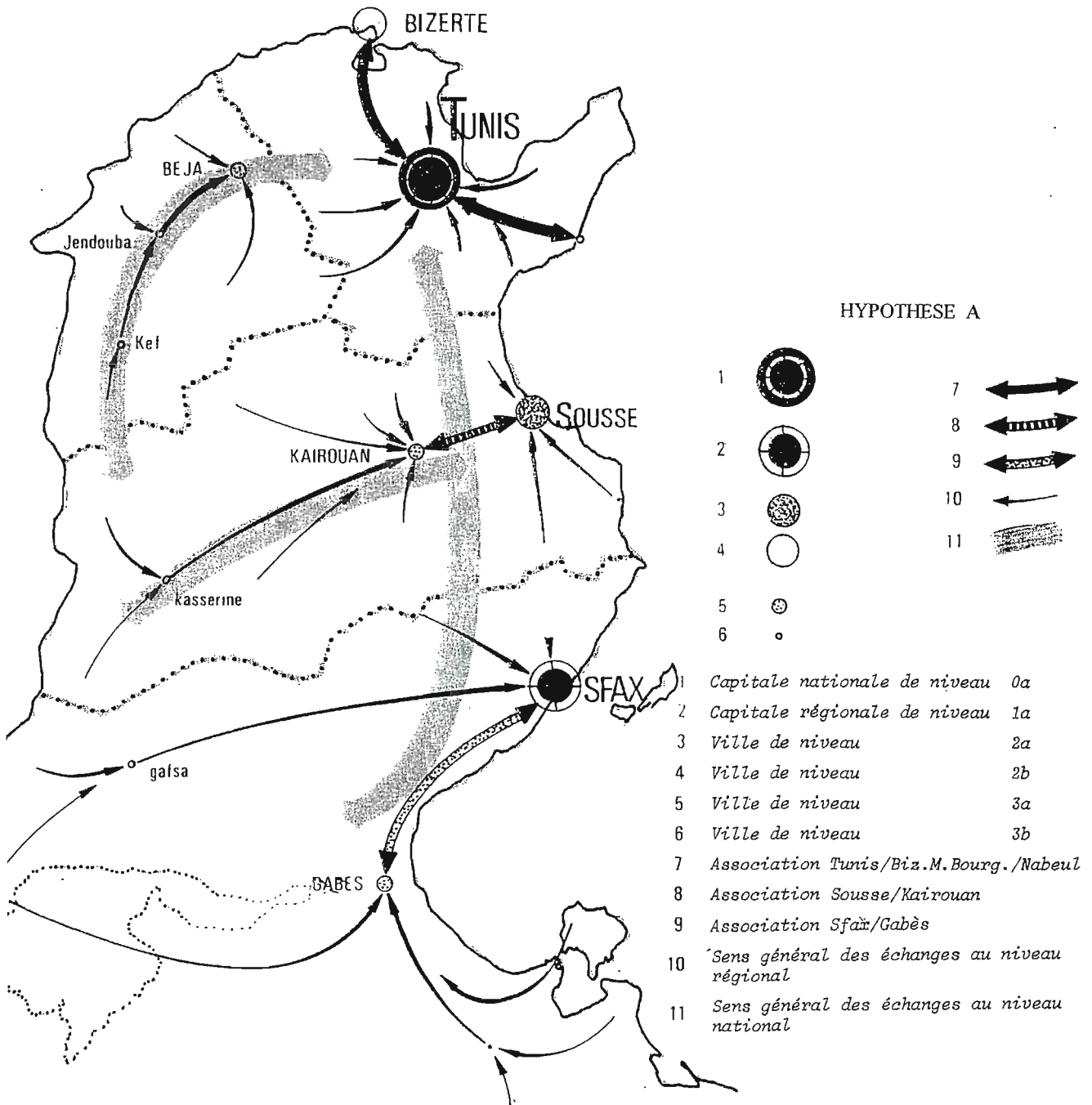
- * Des difficultés de maîtriser les tendances destructurantes malgré l'importance des instruments

- * La concentration des activités industrielles touristiques et des services supérieurs sur le littoral oriental.

¹⁰ Nous citerons comme exemple, l'étude réalisée par le « Groupe Huit » et le CERES sur l'armature urbaine tunisienne, débouchant sur des propositions d'aménagement du territoire.

¹¹ D'après J.M. MIOSSEC, les aménageurs des zones touristiques, se sont inspirés du RUC qui par rapport au droit français, représente à la fois un Code de la Construction et de l'Habitation et un Règlement National d'Urbanisme.

Fig 2 : Schéma d'armature urbaine en 1970



Source : Ville et développement. DAT. Groupe Huit. 1970

* Le gaspillage de l'espace et la surexploitation des ressources du pays entraînant une dégradation irréversible de l'environnement naturel.

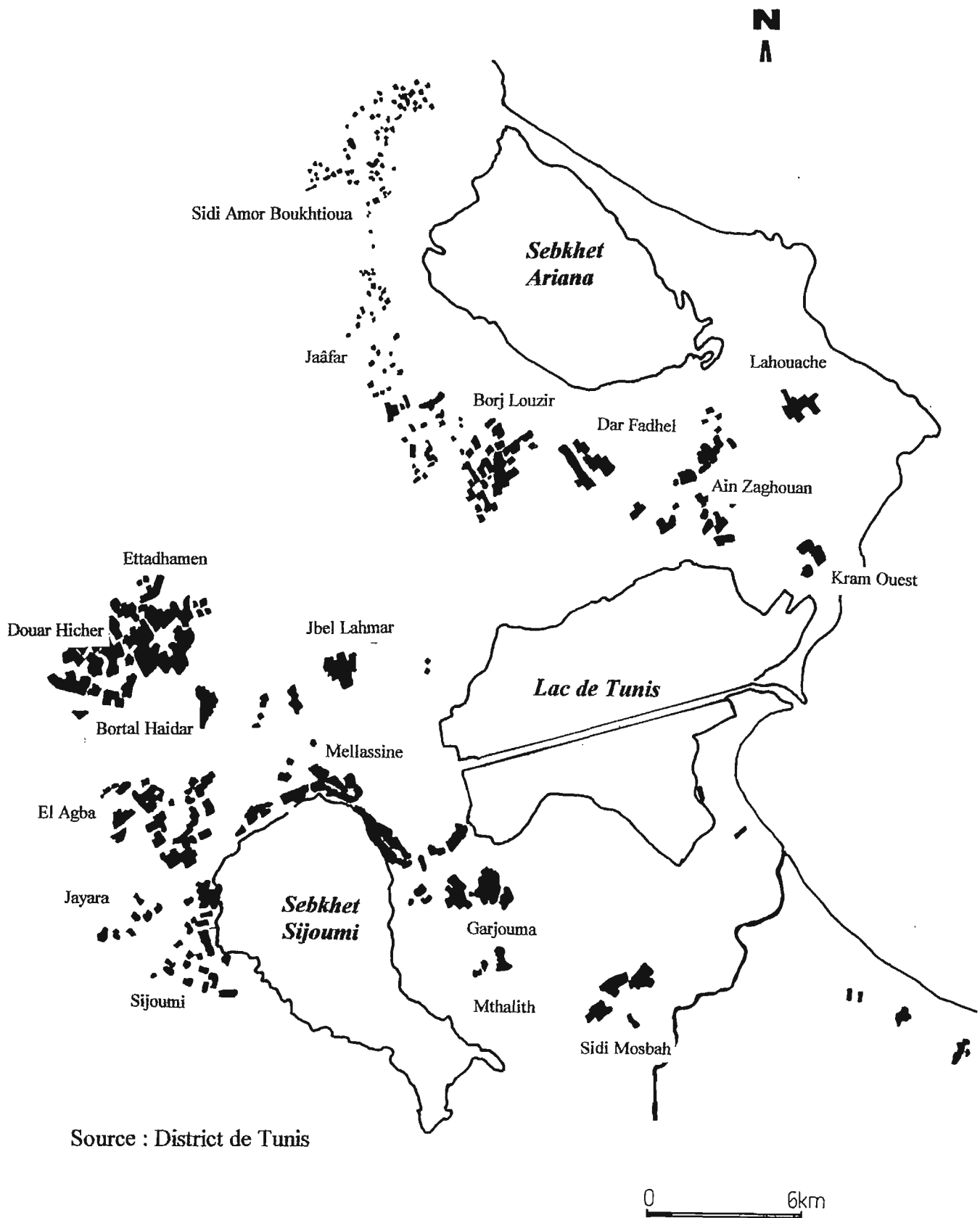
Ce diagnostic négatif est attesté d'abord par la prolifération de l'habitat non réglementaire aux abords des grandes villes, prolifération qui se fait au détriment des terres agricoles fertiles. L'ampleur de ce phénomène est la conséquence de l'inadéquation de l'offre à la demande de terrains constructibles et de l'attitude des pouvoirs publics qui ont adopté une attitude plutôt indulgente à l'égard des catégories sociales économiquement faibles et qui n'ont pu accéder au marché régulier des logements.

L'étude réalisée par le District de Tunis concernant l'urbanisation dans l'agglomération tunisoise, confirme ces conclusions. En effet entre 1975 et 1985, l'habitat légal et non réglementaires occupent 70% de l'espace urbanisé soit plus de 3600 hectares. L'habitat spontané non réglementaire couvre près du 1/3 de l'espace urbanisé et représente à lui seul 45% de la surface occupée par l'habitat. Ces chiffres tiennent compte des quartiers dont la situation a été régularisée à la faveur de création de communes et/ou l'établissement de plans d'aménagement.

Ainsi l'habitat spontané non régi par une autorisation préalable de l'administration, a constitué l'un des traits marquants du développement urbain dans le grand Tunis, au cours des années 70 et 80. Ces quartiers édifiés en dehors des règles légales ne sont pas le résultat de l'exode rural comme ceux de la première génération, mais traduisent des mécanismes de migration à l'intérieur du Grand Tunis caractérisé par un dépeuplement relatif du centre et la déplacement des populations vers la périphérie. Du point de vue social, ces nouveaux quartiers regroupent une proportion non négligeable de couches moyennes avec des couches populaires d'un statut professionnel plus stable que celui des habitants des quartiers de la première génération¹².

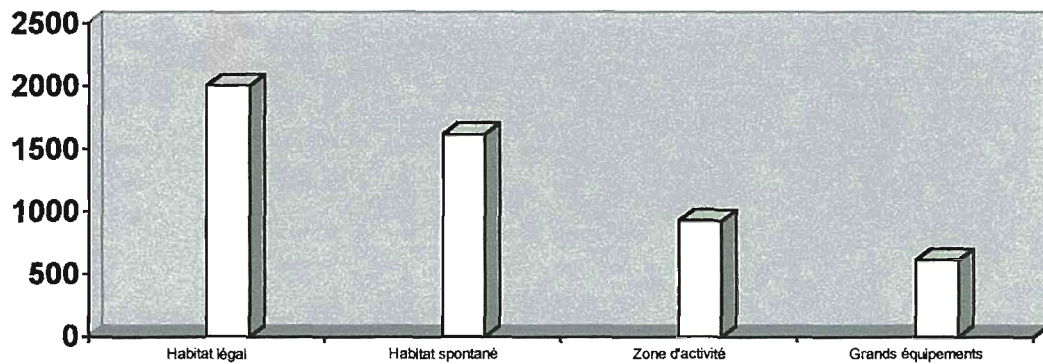
¹² A l'inverse des quartiers de la première génération où l'occupation de fait était la règle, dans ces nouveaux quartiers remontant aux années 70 et 80, les habitants achètent le terrain.

Fig 3 : L'habitat spontané au milieu des années 70 dans le District de Tunis



Source : District de Tunis

**Fig 4 : Urbanisation dans le District de Tunis entre 1975 et 1985
(en hectares)**



Source : District de Tunis

Les difficultés rencontrées par les pouvoirs publics en matière de maîtrise de la question foncière et l'incapacité du secteur formel de répondre à la demande en logements aux catégories sociales économiquement faibles, ont été à l'origine de la prolifération de vastes espaces lotissements périurbain non autorisés. Ainsi il y a eu un grignotage systématique des terres domaniales par les lotisseurs clandestins durant les années 70 et 80. Nombreux sont les exemples de terrains agricoles domaniaux situés dans des secteurs d'interdiction ou de sauvegarde ayant été cédés à des privés dans l'agglomération tunisoise.¹³

Ce grignotage va englober aussi les terres privées, sera encouragé par l'absence d'immatriculation foncière dans plusieurs secteurs périurbains, la lenteur des procédures d'immatriculation, l'existence de plusieurs logiques de droit des sols et le retard de l'apurement des titres fonciers cédés aux privés à la suite de l'abolition du régime des « habous » publics, privés et mixtes et l'interdiction de la constitution d'un droit « d'inzâl ».

L'institution par les pouvoirs publics de périmètres de réserve foncière est en mesure de lutter contre la spéculation seulement faut-il trouver les moyens financiers pour la constitution de ces réserves¹⁴. Sur un autre plan, le concept même de réserves doit être défini et clarifié.

Sur un autre plan, le littoral tunisien est devenu un espace de conflits aigus sans cesse aggravés par la mise en œuvre de solutions partielles. C'est un lieu d'interférence entre des

¹³ Comme exemple citons les terres appartenant à l'Office de mise en valeur de la vallée de la Mejerda (OMVVM), situées en zones d'interdiction et qui ont été cédés à des privés pour la réalisation de lotissements urbains.

¹⁴ Le concept de réserve foncière n'a pas été défini et clarifié jusqu'à présent.

activités parfois incompatibles. Le conflit le plus sensible est celui qui oppose l'environnement et le développement et qui s'accroît par de fortes demandes à tous les niveaux, plus particulièrement en matière d'activités touristiques et industrielles.

D'autre part le littoral se caractérise par la multitude d'intervenants à des échelles très différentes. Le manque de cohérence des actions fait apparaître sensiblement le littoral comme un lieu où se manifestent au plus haut degré les contradictions de fonctionnement du territoire national.

C- Les nouvelles dispositions relatives à l'aménagement du territoire et l'urbanisme à partir des années 90

A partir de 1992, la Tunisie va se doter d'une structure chargée de l'aménagement du territoire qui sera élevée au rang d'un grand ministère chargé non seulement de la conception et de l'exécution de la politique d'aménagement du territoire, mais également de la protection de l'environnement.¹⁵ Il s'agit en l'occurrence du ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire qui va s'occuper du cadrage de l'organisation spatiale à l'échelle nationale. Ainsi des documents tels le Schéma national de l'aménagement du territoire (SNAT) et les Schémas directeurs d'aménagement (SDA), seront du ressort de ce ministère.

Le ministère en charge de l'urbanisme, actuellement le ministère de l'Équipement et de l'Habitat a autorité en matière de planification intra-urbaine par le biais des Plans d'aménagement urbain (PAU), des Périmètres d'intervention foncière (PIF), et des Plans d'aménagement de détail (PAD). Il en va de même en ce qui concerne les périmètres de réserve foncière (PRF), les lotissements et les permis de bâtir.

Sur le plan réglementaire, les pouvoirs publics tout en maintenant dans la nouvelle législation les anciens outils et techniques d'aménagement, ont tenté de les adapter à la nouvelle politique socio-économique du pays qui préconise la décentralisation des pouvoirs ; le désengagement de l'État et l'encouragement de l'initiative privée. Comme il est question aussi d'élargir le champ d'application de ces outils et de les compléter par de nouveaux instruments.

Ainsi la révision du Code de l'urbanisme de 1979, vise un certain nombre d'objectifs parmi lesquels :

¹⁵ En Tunisie l'aménagement du territoire et l'urbanisme furent pendant longtemps (1974 à 1992) réunis au sein d'une même structure ministérielle : le ministère de l'Équipement et de l'Habitat.

* L'adoption d'une stratégie nationale d'aménagement du territoire afin d'assurer la cohérence entre les différentes procédures et décisions et de participer à l'organisation et l'exploitation optimale des ressources dans toutes les régions du pays.

* L'institution d'un Comité interministériel pour l'aménagement du territoire.

* La simplification des procédures relatives à l'approbation des demandes de lotissement et la garantie de l'exécution des travaux afférents.

* L'incitation à une plus grande et plus efficace participation des collectivités locales à l'élaboration des schémas d'aménagement.

* Une élaboration, une exécution, une approbation et une révision des plans d'aménagement urbain par les collectivités publiques locales.

* L'institution de nouveaux moyens opérationnels dans les domaines fonciers et financiers destinés à assurer une meilleure maîtrise foncière et une application plus rigoureuse des dispositions du plan d'aménagement urbain.

* L'amélioration du cadre juridique relatif à la production et à l'entretien des services publics en tenant compte des risques naturels, de l'impératif de protéger les sites naturels et culturels y compris les sites archéologiques et le littoral et ce dans le cadre d'une harmonisation entre le développement économique et social et les équilibres écologiques aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural.

La grande nouveauté apparue à partir de la fin de la décennie 80 est la décentralisation, qualifiée par B. ECREMENT(1997), comme « un acte majeur qui exige une grande rigueur dans sa conduite et demande un long apprentissage collectif ».¹⁶ Les textes fondateurs sont la loi organique n° 89-11 du 4 février 1989 relative aux conseils régionaux, le décret n° 89-457 du 24 mai 1989, portant délégation de certains pouvoirs des membres du gouvernement aux gouverneurs et la loi organique n° 95-68 du 24 juillet 1995 modifiant et complétant la loi organique n° 33 des communes promulguée le 14 mai 1975.

En remontant dans l'histoire de la Tunisie, il faut dire que l'exercice du pouvoir a été de tout temps centralisé et la participation des collectivités publiques et locales à toute action d'aménagement du territoire n'était pas évidente.

La décentralisation constitue à l'heure actuelle un projet ambitieux et dont la mise en application n'est pas aisée. La gestion du développement devient de plus en plus complexe et

¹⁶ Voir résumé de la conférence de B. ECREMENT au cycle Séminaires- Urbascopie. ENAU juin 1997.

il existe une prise de conscience au sein des pouvoirs publics de la nécessité d'adopter une politique de décentralisation afin d'accélérer le développement économique et social.

Ainsi dans le nouveau Code de l'urbanisme, plusieurs exemples montrent cette volonté en faveur de la décentralisation au niveau des procédures d'élaboration et d'approbation des documents d'urbanisme. Si nous prenons le cas des Schémas directeurs d'aménagement (SDA), document ayant pour vocation de « fixer les orientations fondamentales de l'aménagement des zones territoriales concernées compte tenu des relations avec les régions avoisinantes et de l'équilibre à conserver entre l'expansion urbaine et l'exercice des activités agricoles et d'autres activités économiques ; nous constatons que ces SDA peuvent être, hormis ceux des zones sensibles et des grandes agglomérations, élaborés directement par la collectivité publique locale concernée et approuvés par simple arrêté du ministre chargé de l'Aménagement du Territoire, après avis des ministres chargés de l'urbanisme et du Développement Economique.¹⁷

Concernant les Plans d'aménagement urbain (PAU), ayant toujours pour vocation de fixer les règles et servitudes d'utilisation des sols, ils sont prescrits par arrêté du gouverneur territorialement compétent, élaborés par la collectivité locale concernée et approuvés par simple arrêté du gouverneur territorialement compétent.¹⁸ Il en est de même pour les Plans d'aménagement de détail (PAD), qui sont réservés aux seules opérations d'aménagement, d'équipement, de rénovation ou de réhabilitation à réaliser à l'intérieur des Plans d'intervention foncière (PIF), qui sont également approuvés par simple décision du gouverneur territorialement compétent.¹⁹

La décentralisation sous la tutelle des gouverneurs territorialement compétents, devrait permettre de lever une des causes principales des nombreux dérapages constatés dans l'aménagement urbain à savoir le débordement et le non respect des documents, en raison de la lenteur de leur élaboration et de leur approbation.

Paradoxalement les pouvoirs publics tout en affirmant leur volonté de consolider le processus de décentralisation, ont pris plusieurs mesures que l'on peut juger en contradiction plus ou moins nette avec cette ambition. Nous citerons à ce propos l'exemple de la création de l'Agence de la protection et d'aménagement du littoral (APAL)²⁰, qui relève directement de la tutelle du ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement et qui doit

¹⁷ Voir articles 5, 7 et 8 du CATU.

¹⁸ Voir articles 12 et 14 du CATU

¹⁹ Voir articles 33 du CATU.

²⁰ Loi n° 95-72 du 24 juillet 1995.

avoir pratiquement le monopole de la « gestion des espaces littoraux et le suivi des opérations d'aménagement ». ²¹

En conséquence , l'aménagement et l'organisation de tout le littoral, de toutes les villes et localités du pays qui seront érigés en zone de sauvegarde, devraient progressivement et inéluctablement échapper aux collectivités publiques locales pour toutes les opérations d'aménagement situées dans ces mêmes zones, pour dépendre de la tutelle d'autres structures ministérielles.

De ce fait, l'application des dispositions décentralisatrices prévues par le nouveau code de l'aménagement du territoire en matière de prescription, d'élaboration et d'approbation des documents d'aménagement du territoire risque de devenir désuète.

Le deuxième exemple qui montre aussi cette tendance centralisatrice est représenté par la concentration entre les mains du ministre chargé du Patrimoine de tous les pouvoirs relatifs aux opérations de réhabilitation, de rénovation où de restauration à réaliser sur un monument historique, sur un ensemble situé dans ses abords, à l'intérieur d'un site culturel ou dans une zone de sauvegarde.

C'est ainsi que de nouveaux dispositifs de sauvegardes ont été institués par le Code du patrimoine pour encadrer les opérations de réhabilitation/rénovation. Ces dispositions tout en maintenant les procédures de protection des monuments historiques et de leurs abords et celles de la réhabilitation/rénovation des quartiers, visent à les intégrer à des politiques de sauvegarde de toute la ville à titre d'exemple. ²²

Les principales conclusions faites par S. HIZEM concernant les dispositions législatives et réglementaires pouvant être utilisées dans l'aménagement du territoire et l'environnement sont intéressantes. Pour reprendre intégralement ce qui a été dit « ces dernières sont très nombreuses, mais souvent archaïques et anachroniques, voire même en contradiction les unes avec les autres et par conséquent incapable d'assurer une harmonisation entre développement économique, développement social et équilibre écologique, en vue de garantir « un développement durable et le droit du citoyen à un environnement sain ».

Ce même auteur estime que les pouvoir publics procèdent à l'heure actuelle par « retouches successives » et les innovations qui figurent dans le nouveau code de

²¹ Voir article 3 de la même loi portant création de l'APAL

²² Auparavant, la législation en vigueur s'appliquait dans le cas d'opérations de réhabilitation et rénovation à des quartiers précis sans les englober dans la problématique générale de toute la ville.

l'aménagement du territoire et l'urbanisme sont peu nombreuses alors qu'il existe plusieurs possibilités en matière d'aménagement comme par exemple :

- La fixation des grandes options d'aménagement du territoire par l'élaboration de Schémas directeurs d'aménagement.
- La réglementation de l'usage de chaque parcelle de terrain grâce aux Plans d'aménagement urbain, Plans d'aménagement de détail et Plan de sauvegarde.
- Le contrôle du bon usage des ressources naturelles en application des dispositions du Code forestier et du Code des eaux.
- L'acquisition des terrains nécessaires aux opérations d'aménagement même contre la volonté des propriétaires, par l'exercice du droit de préemption ou celui d'expropriation.

Pour mettre en pratique ces dispositions réglementaires, il faudrait prévoir des moyens financiers et institutionnels. Concernant le volet financier, le nouveau Code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, a mis fin à l'existence du Fonds d'intervention pour l'aménagement du territoire (FIAT)²³, sans avoir prévu d'autres dispositions financières de substitution. Dans l'attente de la parution de nouveaux textes en la matière, le problème du financement de la politique d'aménagement demeure entier.

D'autre part l'absence de structures d'études, de contrôle et de coordination, rend difficile l'application des moyens réglementaires et il faudrait penser à instaurer un système districial²⁴ dans les plus grandes agglomérations du pays. La loi organique des communes devrait être une nouvelle fois révisée dans le but de définir les modalités de création, les attributions et l'objet de structures telles que les communautés urbaines ou les districts.²⁵

Finalement, l'objet essentiel de l'aménagement du territoire en Tunisie c'est de corriger par des actions volontaristes, les déséquilibres économiques et sociaux entre les régions et repenser la gestion de la croissance des grandes villes en leur donnant les instruments d'une meilleure efficacité en matière d'habitat, de transport, d'équipement de base, de services et de centralité.

²³ Voir l'article 62 du Code de l'urbanisme de 1979.

²⁴ Le district de Tunis a été créé en 1972 comme structure intercommunale sous la tutelle du ministère de l'Intérieur et du Gouvernorat en vue de coordonner la politique d'aménagement dans l'agglomération tunisoise.

²⁵ Le nouveau Code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme est resté muet à propos des structures intercommunales nécessaires à la bonne gestion des Schémas directeurs d'aménagement.

A ce sujet, le rapport sectoriel sur le développement régional, l'aménagement du territoire et l'infrastructure de base²⁶ est explicite puisqu'il est indiqué que les villes tunisiennes seront confrontées durant les deux prochaines décennies à bon nombre de défis qu'il importe de relever. Il s'agit aussi de s'adapter en temps opportun aux nouvelles mutations nationales et internationales. Dans cette optique, la stratégie arrêtée en vue de préparer les villes tunisiennes particulièrement les grandes agglomérations, consiste à améliorer la compétitivité par rapport aux autres cités riveraines de la Méditerranée en plus du renforcement des petites et moyennes villes et ce en optant pour une démarche de développement cohérente et intégrée.

Le ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement a entrepris depuis 1996 l'élaboration d'un nouveau Schéma directeur d'aménagement du territoire, dix ans seulement après l'approbation du premier Schéma national de 1985 qui a comporté plusieurs lacunes en particulier la priorité accordée aux axes Est-Ouest qui vont naturellement privilégier le littoral au détriment des zones intérieures, selon une analyse critique faite par A.BELHEDI (1989). Ainsi les centres urbains situés en dehors de ces axes, auront une situation secondaire. Dans ce même Schéma, le rôle des villes importantes comme Tunis et Sfax est sous-évalué. A ce titre, Tunis est considérée comme une ville quelconque, alors que jusqu'ici la capitale a été tout au centre de l'organisation de l'espace et dont la maîtrise de la croissance s'impose. Comme solution, l'auteur revient à une idée avancée auparavant par les études de la DAT au milieu des années 70, à savoir un report de la croissance sur les villes de la seconde couronne comme Bizerte et Nabeul qui enregistraient à cette époque là des taux plus faibles que ceux de la première couronne.

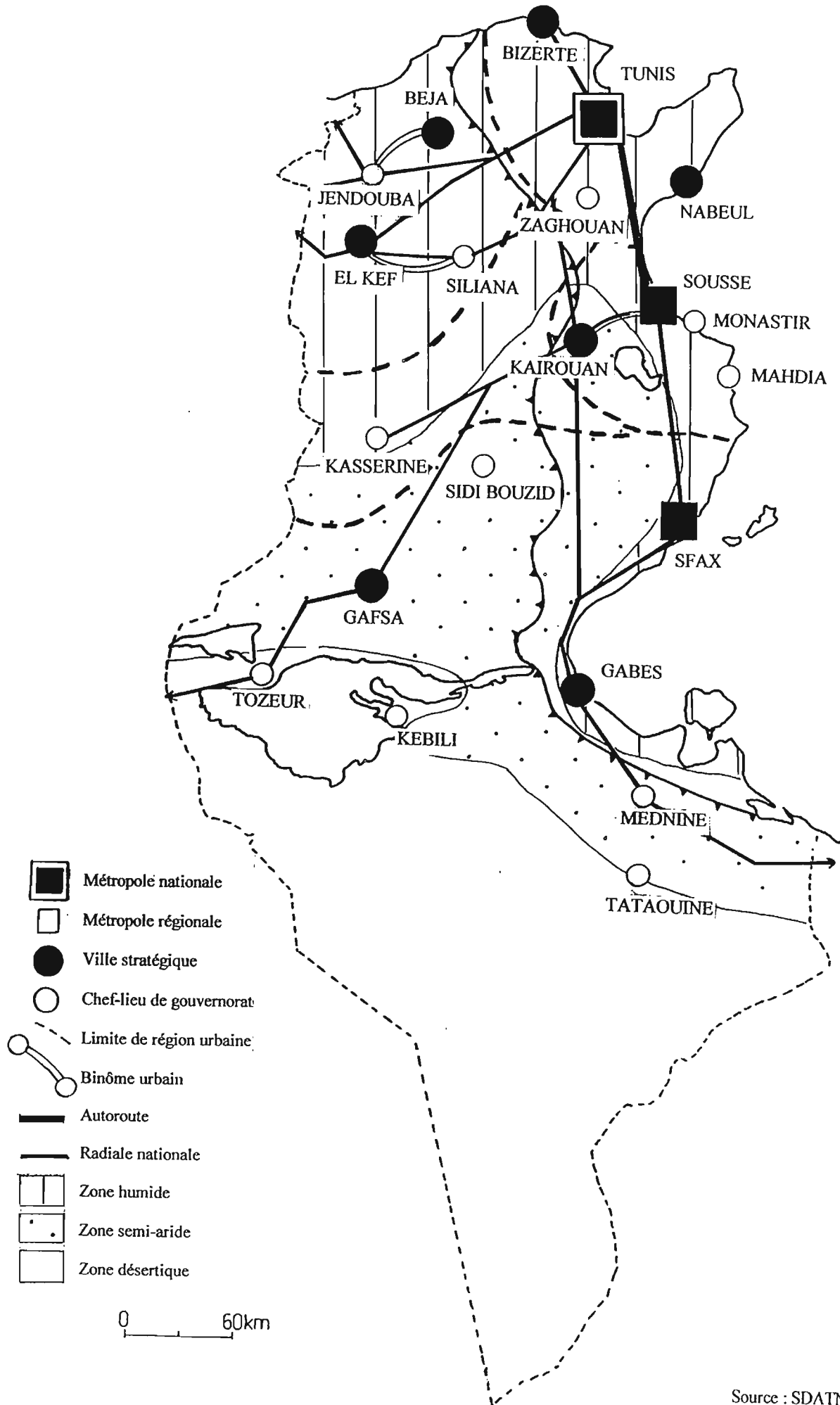
Le rôle de la ville de Sfax semble être sous-estimé, alors cette dernière assure le relais de Tunis pour tout le Sud et une partie du Centre du pays.

En dernier et à propos du schéma de 1985, le même auteur pense qu'il existe une ambiguïté au niveau de la hiérarchisation entre les différents pôles et centres à renforcer ou bien à créer mais aussi à propos du choix des métropoles régionales pour ce qui est des zones intérieures.

En conséquence l'élaboration d'un nouveau Schéma à partir de 1996, exprime la volonté des pouvoirs publics de rechercher un instrument qui consacre la priorité des

²⁶ Rapport établi par le ministère du Développement Economique dans le cadre de la préparation du IX Plan.

Fig 5 : Le Schéma directeur d'aménagement du territoire national de 1997



Source : SDATN (Phase2)

objectifs à long terme et vise en premier lieu à placer le pays au niveau des pays méditerranéens les plus performants. En effet pour permettre une valorisation des principaux atouts du pays (activités industrielles, tourisms, services économiques supérieurs), il est nécessaire de développer un réseau de villes compétitives connectées aux marchés extérieurs. Dans le contexte de la mondialisation, Tunis est appelée à devenir une métropole de niveau international capable d'attirer les investissements directs étrangers²⁷. Cette nouvelle vision de la capitale s'est imposée à la fin de la décade 1980-90 à la suite des mutations géo-économiques avec notamment la délocalisation et les débuts de la mondialisation de l'économie qui ont placé les villes au premier rang avec en particulier leurs infrastructures et équipements.

Face à une telle situation comment expliquer le retard dans l'approbation de ce document et pourquoi ne pas envisager une telle approbation par une procédure législative²⁸ comme c'est le cas du Plan de développement économique et social ?

II- LES EXPERIENCES DE PLANIFICATION SPATIALE ET URBAINE DANS LE GRAND TUNIS

A- De l'urbanisme colonial à l'élaboration du Plan directeur du Grand Tunis en 1962

L'urbanisme en Tunisie a été pendant la période coloniale régi par les décrets du 25 janvier 1929 sur l'aménagement et l'extension des agglomérations urbaines, du 22 juillet 1943 relatif aux autorisations de construire²⁹ et celui du 10 septembre 1943 relatif à l'architecture et à l'urbanisme. Ce sont les destructions importantes subies par les villes tunisiennes durant la Seconde guerre mondiale qui vont expliquer pour une bonne part l'élargissement des pouvoirs de l'administration au champ de l'aménagement urbain

Les premières tentatives de politique de planification dans la capitale, remontent au décret du 22 juillet 1954 portant sur l'approbation du Plan d'aménagement de la commune de Tunis. Ce plan a divisé le territoire en 22 zones, défini et précisé les ordonnances d'architectures applicables à 16 zones en renvoyant les prescriptions relatives aux zones restantes. Ce même plan ne donne pas des indications sur les zones en cours d'urbanisation

²⁷ L'Etat accorde un intérêt important à l'investissement direct étranger (IDE), source de création d'une capacité de production nouvelle, de transfert de technologie et de certaines facilités pour la commercialisation à l'étranger.

²⁸ L'idée a été avancée par S. HIZEM du l'Agence d'Urbanisme du Grand Tunis.

²⁹ Premier texte à avoir soumis en Tunisie l'action de bâtir à une autorisation préalable.

(Menzah, Kabaria) ou celle nécessitant des opérations de rénovation ou de réhabilitation (Hara³⁰, Petite Sicile).

Au début des années 60, les services de l'aménagement du territoire vont confier à un bureau d'études italien, le soin d'élaborer le Plan directeur du Grand Tunis (PDGT). Ce plan va ébaucher les grandes lignes d'une planification physique qui ne va pas cadrer avec les réalités socio-économiques de l'époque du fait de l'absence de statistiques à caractère sociale et économique.

Le PDGT de 1962 a été en fin de compte influencé par les conclusions d'un colloque international qui s'est tenu en avril 1961 et dont le thème principal était l'étude de l'aménagement de la ville de Tunis. Ce même plan a servi de cadre de cohérence à une époque où la dynamique des investissements était faible de plus il a été surtout utilisé comme un instrument de contrôle plutôt qu'un instrument de création. De plus son élaboration s'est faite en l'absence d'un organisme de coordination. Les priorités ont été peu précisées au même titre que la programmation et les échéanciers d'autant plus que les plans d'aménagement n'existaient pas. Le PDGT ne portant aucune obligation de respecter les densités, le coefficient d'occupation du sol ou la hiérarchie, ce qui a facilité le dépassement rapide dès la seconde moitié des années 60.

Une autre expérience de planification spatiale mérite que l'on s'y attarde, il s'agit de l'aménagement des premières zones industrielles du Grand Tunis dans le cadre du PDGT de 1962 et du Plan d'aménagement de Tunis. Une société allemande a été chargée par la municipalité de Tunis de réaliser l'étude sur la base d'un recensement des activités industrielles, un questionnaire statistique et une enquête directe. Ce travail déboucha sur la nécessité de transférer des établissements, la mise sur pied de plans de zones industrielles avec une tranche prioritaire à Bir Kassâa.. L'étude confirma certaines zones proposées par le PDGT, cependant le transfert n'a pas été accompagné des instruments de mise en œuvre, d'un planning et des organismes chargés de l'opération de desserrement industriel.

Dans le but de finaliser les conclusions de cette étude, la société El Iskan fût chargée par la municipalité de Tunis de procéder à la réalisation des zones industrielles : plan de détail, lotissement, acquisition foncière, affectation et commercialisation dans les secteurs suivants : Charguia, Bir Kassâa, Mégrine et Ben Arous³¹.

³⁰ Quartier de la Hafsia où résidait une importante communauté juive à Tunis.

³¹ Ces quatre zones vont totaliser une superficie de plus de 380 hectares et vont passer sous la tutelle de l'Agence foncière industrielle à partir de 1973, exceptée la zone de Charguia où subsistent des problèmes fonciers.

L'agglomération tunisoise va connaître dès le début des années 70 de gros problèmes de croissance urbaine qui se sont manifestés par une crise de logements, un déficit en équipements socio-collectif, la prolifération de l'habitat spontané et l'absence d'une législation en mesure de freiner et canaliser l'urbanisation « déferlante ».

Les études réalisées par la Direction de l'aménagement du territoire entre 1970 et 1972 ont tiré la sonnette d'alarme et des recommandations ont été préconisées comme la révision de la législation, la mise en œuvre d'instruments de régulation urbaine, l'élaboration d'un vrai Schéma régional englobant la couronne des villes autour de la capitale comme Nabeul et Bizerte.

La politique de libéralisation et d'ouverture sur l'extérieur entamée après la période de planification et l'importance des investissements engagés en matière d'aménagement à partir des années 1970, ont contraint les pouvoirs publics à mettre sur pied un organisme nouveau de compétence régionale, capable d'assurer la coordination entre les différents intervenants et d'effectuer les arbitrages nécessaires entre les impératifs économiques et les finalités sociales du développement. Ce fût donc la création du District de Tunis décidée par la loi n°72-1 du 15 février 1972.

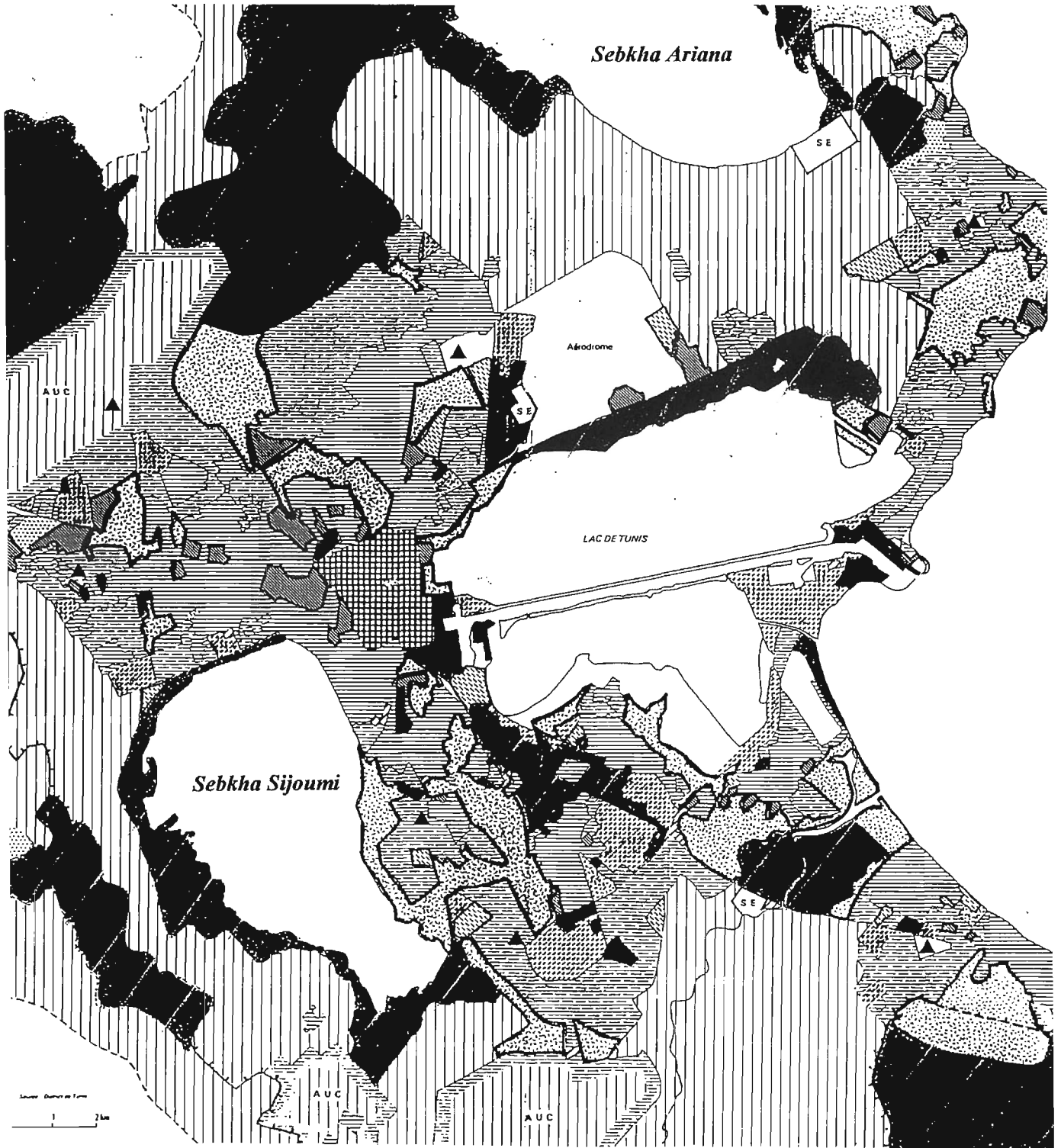
B- Le District de Tunis : une tentative de maîtrise de la croissance urbaine à travers la réalisation du Plan régional d'aménagement (PRA)
















La Banque mondiale qui s'est engagée dans plusieurs projets d'investissement à Tunis à la fin des années 60, notamment en matière d'assainissement, de voirie, de transport et de logements ; a exigé des études fiables d'où la création du District de Tunis en qualité de structure unique de planification et principal interlocuteur à l'échelle de l'agglomération.

Le premier travail du District de Tunis va consister à établir un diagnostic général au niveau de l'agglomération avec notamment des problèmes de structures appropriées de gestion et de coordination, des problèmes liés à l'emploi, au logement, à l'assainissement et aux transports collectifs. Enfin le diagnostic va insister sur les difficultés spatiales avec la saturation du centre ville, la densification et l'extension de la périphérie, le déséquilibre inter-urbain.

L'analyse des perspectives démo-économiques a permis de dégager plusieurs alternatives à la croissance de la population, les activités, l'habitat, les équipements et l'infrastructure.

Fig 6 : Plan Régional d'Aménagement de 1977



-  Centre urbain existant
-  Habitat existant
-  Zone industrielle existante
-  Grand équipement existant
-  Centre urbain futur
-  Habitat futur aggloméré
-  Habitat à très faible densité
-  Aire d'urbanisation concertée
-  Activité industrielle et de transport future
-  Grand équipement futur
-  Station d'épuration
-  Canal d'irrigation
-  Espace naturel
-  Espace agricole
-  Espace vert urbain

Source : District de Tuni

En fonction de ces différentes options sectorielles, des Schémas d'organisation spatiale ont été proposés³².

Le Conseil supérieur du District de Tunis a opté en février 1976 pour le second Schéma qui consiste à limiter l'urbanisation dans le bassin de Tunis, en privilégiant le Nord-Ouest et le Sud de l'agglomération et secondairement le littoral Nord. Ce schéma se fonde sur l'hypothèse d'une croissance démographique modérée (2 millions d'habitants à l'horizon 2000) et vise à satisfaire les demandes additionnelles en matière d'emplois et de logements, à protéger au maximum les espaces agricoles, à accorder la priorité aux transports en commun et à réduire si possible la ségrégation sociale dans les nouveaux quartiers.

Le Plan régional d'aménagement (PRA) qui s'apparente à un Schéma directeur d'aménagement urbain (SDAU), s'appuie sur des objectifs et avance un certain nombre de propositions et des moyens d'application.

Les principaux objectifs qui ont été mentionnés par le PRA portent sur :

Une population de Tunis de 1,3 et 2,2 millions d'habitants en 1986 et 2000 avec un taux annuel respectif de 3,2 et 2,6 %.

* La création annuellement de 15 mille emplois entre 1975 et 1985 et 22 mille au delà pour satisfaire la demande additionnelle.

* La construction de 7200 logements/an entre 1975 et 1986.

* La création d'un site propre desservant le centre avec interconnexion des réseaux .

* Le contrôle de l'urbanisation dans un souci d'économie et de maîtrise du sol.

* L'équilibre entre les différentes zones au niveau de l'emploi, des services et des équipements.

* L'amélioration de l'environnement par la protection des espaces verts et naturels et des plans d'eau (lac, sebkhas), la mise en valeur du patrimoine, le développement des espaces verts et la sauvegarde des espaces agricoles menacés par l'urbanisation³³.

³² Quatre schémas d'organisation spatiale ont été avancés par Le Livre Blanc selon des hypothèses de densité des habitants, de croissance des besoins, des contraintes et des disponibilités de l'espace à l'intérieur et hors du bassin de Tunis.

³³ En 1975 et dans les limites du District de Tunis, les zones rurales couvraient une superficie de 44 750 ha soit 60% de l'espace considéré dont plus de 4400 ha consacrés à des cultures irriguées à haute valeur (maraîchage, agrumes, arbres fruitiers).

Dans le but d'atteindre ces objectifs, le PRA avance un certain nombre de propositions :

* L'aménagement prioritaire de terrains pour l'habitat et l'implantation d'équipements au Sud pour infléchir l'urbanisation du Nord : les zones d'El Mourouj, Henchir Lihoudiya, Sidi Mosbah, feraient l'objet d'une urbanisation concertée et prioritaire ainsi que la réhabilitation des zones de la Médina et de l'habitat spontané.

* Le développement prioritaire des zones industrielles à l'Ouest pour réduire le déséquilibre habitat/emploi.

* La mise en œuvre du Plan vert qui vise à protéger les périmètres irrigués de La Soukra, La Manouba, Zahrouni, Mornag, les zones naturelles ou boisées (berges du Lac de Tunis, et la Sebkhah de Sijoumi, embouchure de l'Oued Miliane) et les zones archéologiques³⁴. Ce même plan vise à mettre en réserve des terrains pour l'aménagement ultérieur d'espaces verts dans les zones Sud, Ouest et Nord, à créer des « espaces verts de proximité » dans le tissu urbain, à reboiser les secteurs en pente.

* La création de nouveaux centres urbains en périphérie pour réduire le sous-équipement des banlieues, décongestionner le centre ville et réduire les déplacements radiaux (domicile-travail). Ainsi il est proposé de conforter les centres communaux existant du Sud (Megrine, Ben Arous, Hammam-lif, Radès) et de promouvoir de nouveaux centres locaux comme El Ourdia et El Mourouj et lancer après 1986 le Centre Régional Sud à Naassen . Il s'agit aussi de renforcer La Manouba à l'Ouest et développer après 1986 le Centre Régional Nord-Ouest à Ettadhamen. Pour ce qui est de la zone Nord, le PRA propose la relance du Centre régional de l'Ariana pour canaliser la demande en bureaux et maîtriser la tendance au glissement déjà observé.

* La création d'un transport en commun en site propre desservant les centres secondaires, la Médina et l'Ouest, en coordination avec les autres réseaux tout en évitant la convergence en un point central.

Le PRA a essayé de palier les carences les plus considérables sur le plan fonctionnel à savoir les transports et la circulation urbaine, les équipements collectifs et le logement dans sa globalité. Il a tenté aussi de répondre à une nécessité de modernité qu'exige le statut de capitale. Le premier reproche que l'on peut faire à ce plan c'est qu'il n'a pas tenu compte de plusieurs facteurs essentiels déterminant la dynamique de l'agglomération tunisoise à savoir

³⁴ Particulièrement le Parc archéologique de Carthage encore à l'étude.

la pression démographique alimentée par les flux migratoires d'origine rurale, l'absence d'un réseau urbain hiérarchisé à l'échelle du territoire, le problème du sous-emploi et l'existence d'un secteur économique informel.

Les échecs les plus visibles du PRA sont dus essentiellement à l'absence de réponses à la demande de logements des catégories à faible revenu, le transfert à divers usages d'urbanisation des terres à vocation agricole, la maîtrise de la dynamique du centre de Tunis.

D'un point de vue politico-administratif, le plan s'est trouvé confronté à la fréquence des détournements de procédures, au manque de moyens efficaces et de compétences juridiques. Cette situation a donné lieu à de flagrantes contradictions entre les décisions opérationnelles des divers organismes publics étatiques et les recommandations du PRA.

La mise en application des choix du PRA va subir les conséquences des faiblesses au niveau de la législation en matière d'urbanisme. En effet le PRA a été approuvé par une simple circulaire du Premier ministre ce qui va poser le problème de l'opposabilité aux tiers et ouvrir la porte aux dérogations. La faiblesse des outils de maîtrise foncière et financière vont peser lourdement sur le bilan du Plan.

S'étant limité strictement à l'espace juridique couvrant le District de Tunis, le PRA a ignoré le fait que la croissance urbaine de Tunis était étroitement liée à ses annexes industrielles (Bizerte et Menzel Bourguiba), touristiques (Nabeul-Hammamet) et la couronne des petites villes qui enserrant la capitale³⁵.

Malgré ces échecs et dérapages, le PRA a eu un impact positif. En effet il a été à l'origine de la diffusion d'une culture de planification et la mise en cohérence des actions sectorielles. Aussi nous citerons les économies d'échelle et de coûts qui ont été réalisés lors de la conception du tracé du métro-léger de Tunis. Le PRA a permis aussi de poser la question de protection de l'environnement dans sa globalité .

D'un point de vue spatial de PRA a réussi à réorienter l'urbanisation vers le sud de l'agglomération tunisoise et la concrétisation de cette option a été la réalisation de la nouvelle zone résidentielle d'El Mourouj à partir des années 1980 .

C- Le Plan d'aménagement de la Commune de Tunis de 1978 : s'inscrire dans le cadre des directives du PRA

³⁵ Notons que les études réalisées par la DAT en 1973, ont montré que la croissance urbaine de Tunis doit tenir compte de la couronne des villes qui l'entourent, dans un rayon de 60 km.

L'étude du Plan d'aménagement de la Commune de Tunis (PACT) réalisée par le District de Tunis en janvier 1978, a essayé de montrer les conditions de vie et le fonctionnement de la ville, la manière dont Tunis remplit sa fonction de capitale. Cette même étude définit les orientations permettant de dépasser les carences constatées et précise les actions d'aménagement susceptibles d'assurer la réalisation des objectifs.

Le principe général d'aménagement qui commande l'élaboration du PACT, doit s'appuyer d'une part sur les directives régionales du PRA³⁶, et d'autre part sur la politique d'aménagement décidée par la Commune, à savoir la réalisation d'une plus grande unité urbaine de la ville par l'intégration spatiale et sociale des quartiers marginalisés.

La réalisation de l'unité urbaine implique de rendre accessible à tous les citoyens en terme de coûts et de proximité les logements, les moyens de transports, les équipements et les activités. Il s'agit aussi d'offrir autant d'opportunités et de chance de développement aux zones Sud et Ouest de la Commune de Tunis, comme c'est le cas de la zone Nord.

Le développement de la ville de Tunis qui s'est fait jusqu'ici sans aucun souci de cohérence spatiale, doit s'inscrire dans le cadre de l'aménagement régional (PRA), et en constituer le prolongement.

Le parti d'aménagement tel qu'il est proposé par le PACT se résume dans les actions suivantes : la création de pôles urbains, le développement prioritaire de l'urbanisation en direction du Sud, la mise en place d'un système de transport urbain adéquat et la création d'une ceinture verte.

1- L'adoption d'une politique de pôles urbains

Pour suppléer le sous-équipement des zones périphériques, diminuer les déplacements domicile-travail vers le centre et atténuer la domination de l'hypercentre de Tunis en voie de saturation, il s'avère nécessaire de créer sur l'axe de développement Sud-Ouest, des pôles urbains. Le choix de ces pôles s'est porté sur Rabta-Forgemol à l'Ouest, et El Ouardia au Sud³⁷, compte tenu de l'existence de grandes infrastructures facilitant la circulation et des potentialités foncières qui vont permettre la réalisation des programmes envisagés.

³⁶ Ces directives se résument essentiellement dans le freinage de la croissance démographique (un taux d'accroissement de 2%), la réalisation d'une trame verte s'inscrivant dans le cadre du plan vert établi par le PRA, la protection des espaces naturels et la mise en valeur du patrimoine historique et culturel (Médina).

³⁷ Un pôle urbain a été déjà préconisé par le PRA à El Ouardia, alors que la zone de Rabta-Forgemol comprend déjà une importante concentration d'activités industrielles et tertiaires.

Concernant le centre historique, il s'agit de limiter au minimum les démolitions afin de ne pas altérer le tissu urbain traditionnel, maintenir certaines activités secondaires et artisanales tout en réaffirmant une vocation résidentielle pour toutes les couches sociales. Un contrôle rigoureux doit être fait dans le but de limiter le développement des activités tertiaires et éviter la transformation des logements en bureaux.

En matière de logements neufs, il faudrait opter pour les logements économiques, adaptés aux possibilités financières réelles des ménages. Pour ce qui du maintien du parc logement, il faudrait entreprendre des actions de réhabilitation des quartiers d'habitat spontané.

2- Développer prioritairement l'urbanisation en direction du Sud et stabiliser les fronts de l'urbanisation au Nord et à l'Ouest

Dans une perspective de rééquilibrage entre les zones et compte tenu d'un développement prioritaire Sud-Ouest, il est préconisé une stabilisation de l'urbanisation au Nord. Un axe préférentiel d'urbanisation sera développé en direction du Sud et constituera en plus des pôles urbains, un élément important dans le développement prioritaire Sud-Ouest.

Il importe aussi de contrecarrer le processus de prolifération de l'habitat non réglementaire dans la zone Ouest par la stabilisation du front d'urbanisation et la confirmation de la vocation agricole de cette zone³⁸.

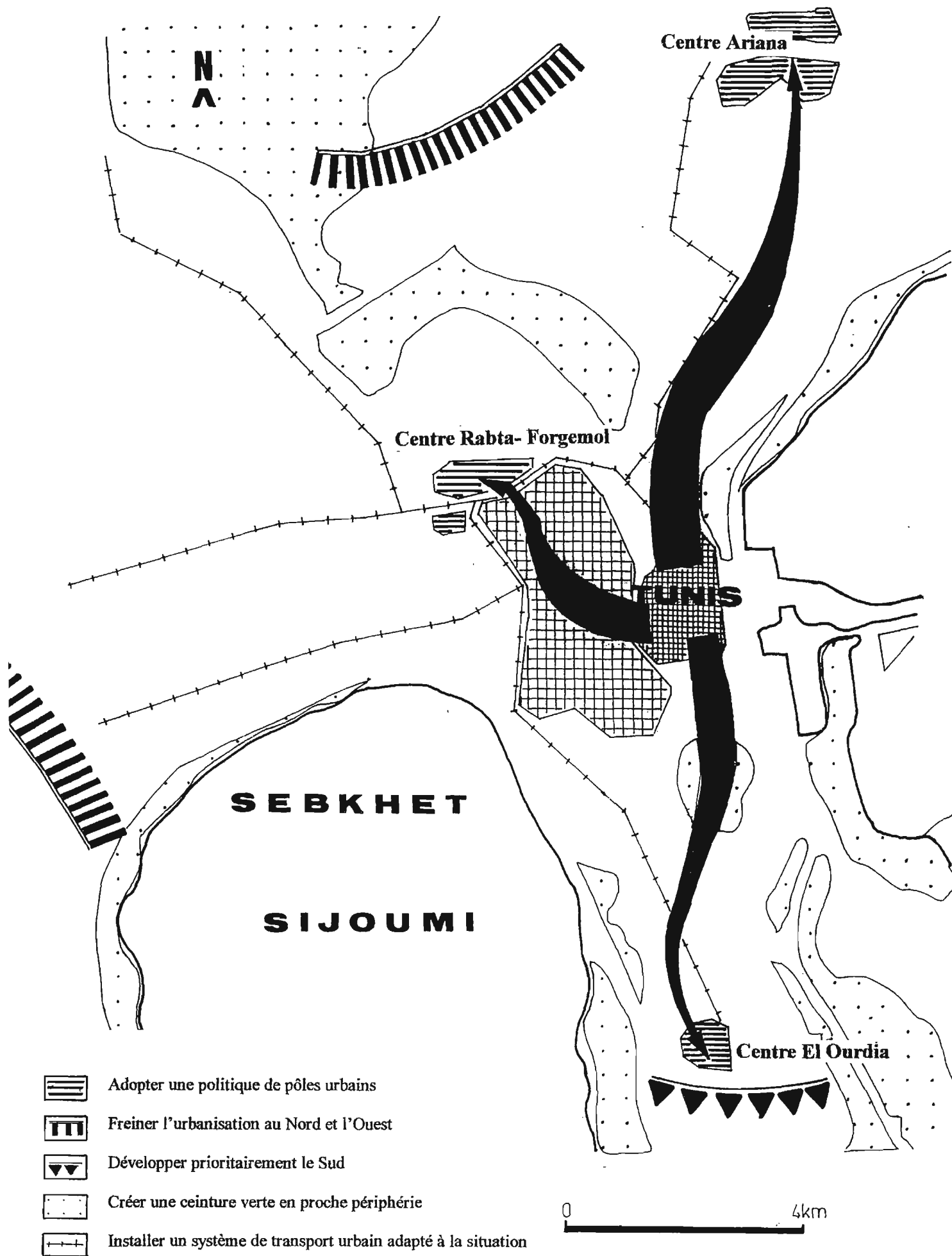
Le développement préférentiel de l'urbanisation en direction du Sud, ne doit pas se traduire par la densification du tissu urbain existant. Des zones de discontinuité devront être mises en place.






3- Mettre en place un système de transport urbain adapté au développement futur de la ville

Le PACT préconise dans le domaine des transports de favoriser l'orientation de la croissance urbaine et les relations inter-régionales. A cet effet, le schéma de structure routier existant favorise l'accessibilité des zones Nord et Est. Il conviendra de compléter cette structure par la réalisation de voies de protection et d'évitement du centre situées à l'Ouest.

³⁸ La zone Ouest comprend des espaces agricoles riches et dispose de nombreux atouts tels que sa proximité et sa bonne liaison avec le centre de Tunis par la GP5. Cette zone est l'objet un grignotage systématique de l'urbanisation non réglementaire.

Fig 7 : Le Plan d'Aménagement de la Commune de Tunis de 1978



-  Adopter une politique de pôles urbains
-  Freiner l'urbanisation au Nord et l'Ouest
-  Développer prioritairement le Sud
-  Créer une ceinture verte en proche périphérie
-  Installer un système de transport urbain adapté à la situation

La faible motorisation des ménages dans la partie Sud-Ouest, impose de prévoir un tracé de transport en commun en site propre. Dans ces conditions, il convient de desservir les quartiers populaires de la périphérie en leur assurant des liaisons directes avec les pôles urbains. La mise en place d'un tel système, contribuera à atténuer la dépendance de la périphérie vis à vis du centre et faciliter les échanges entre les zones périphériques d'extension ou de rénovation. En outre un aménagement commode des ruptures de charge (gares routières, ferrées, stationnement, correspondance des réseaux...) est de nature tout en assurant une complémentarité entre les différents modes de transport à réduire la fatigue résultant des déplacements.

4 – La création d'une ceinture verte

Le souci de préserver des zones de discontinuité au sein du tissu urbain, ainsi que la nécessité d'améliorer le cadre de vie, imposent de prévoir la création d'une ceinture verte à la quelle pourraient être articulés des alignements verts le long des voies de pénétration vers la ceinture des boulevards.

La localisation de cette ceinture verte en proche périphérie constitue un élément attractif qui permet une fréquentation aussi bien par les habitants du centre que de la périphérie. Cet élément attractif permettra ainsi de revaloriser l'image de marque de la proche périphérie et d'assurer une meilleure fréquentation de cette zone.

D- La stratégie de renforcement des attributions de la capitale

1- Le Schéma directeur d'aménagement (SDA) du Grand Tunis

Entamé en 1995, l'élaboration de la première phase du Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis a été axée sur le diagnostic de la situation actuelle et a comporté les conclusions que dictait le constat établi. La deuxième phase du SDA a comporté une projection des prévisions et des options de développement du Grand Tunis à l'horizon de 2016. Il s'agit de définir des orientations pour l'affectation des espaces (routes structurantes, technopôles, université, activités de haut niveau).

Les options fondamentales d'aménagement du Grand Tunis concernent aussi bien les extension que le fonctionnement interne de l'agglomération. Les principes d'urbanisation impliquent un espace urbain compact polyfonctionnel, articulé autour d'une armature de centres dotés de zones d'activités, de grandes emprises et de micro-zones réservés aux petits métiers urbains intercalés avec des espaces verts et de loisirs hiérarchisés. L'ensemble étant

structuré par un schéma routier et de transport en commun en site propre qui associent les axes pénétrants et les circuits en rocade.

L'extension à partir de ce modèle s'orienterait vers les périphéries selon un front progressif d'urbanisation de façon à permettre la mobilisation et l'aménagement préalable des espaces à occuper. Appliqué à la situation de l'agglomération tunisoise, ce modèle devrait se traduire par les principes se rapportant au renforcement des attributs de la capitale, métropole internationale totalement intégrée dans le nouveau contexte économique mondial et qui disposerait de tous les atouts et attraits stimulant l'investissement extérieur³⁹.

Cette situation exige une densification du tissu urbain existant, le rééquilibrage des transports en commun, la requalification du patrimoine ancien et le renforcement des potentialités environnementales.

Trois types d'options préliminaires ont été préconisées par le SDA du Grand Tunis à savoir :

Le renforcement du caractère international de l'agglomération qui doit se faire par l'application des orientations suivantes :

- **La question de la centralité dans le Grand Tunis :** On associe souvent la centralité à des préoccupations de rayonnement et aux besoins grandissants au niveau des activités tertiaires. Le constat établi dès 1975 à propos de la centralité dans le Grand Tunis, montre la saturation du tissu central et en corollaire de grandes difficultés d'accessibilité conduisant à des dysfonctionnements permanents. Après plus de deux décades, le thème de la centralité, constitue un thème majeur dans le SDA. En effet, l'agglomération tunisoise en plus de la saturation la macrocéphalie et la paupérisation de l'hypercentre, se caractérise par des centres secondaires à contenus insuffisants, par de nouveaux centres périphériques monofonctionnels, enfin par un sous-équipement socio-culturel des nouveaux quartiers résidentiels. En guise de solution, le SDA propose une restructuration de la centralité autour d'une double ossature de centres (Tunis centre principal directionnel organisé autour des berges du Lac Nord et Sud), privilégiant les centres d'activité tertiaires en vue du renforcement de la compétitivité de la capitale et de ses attributions en qualité de métropole internationale.

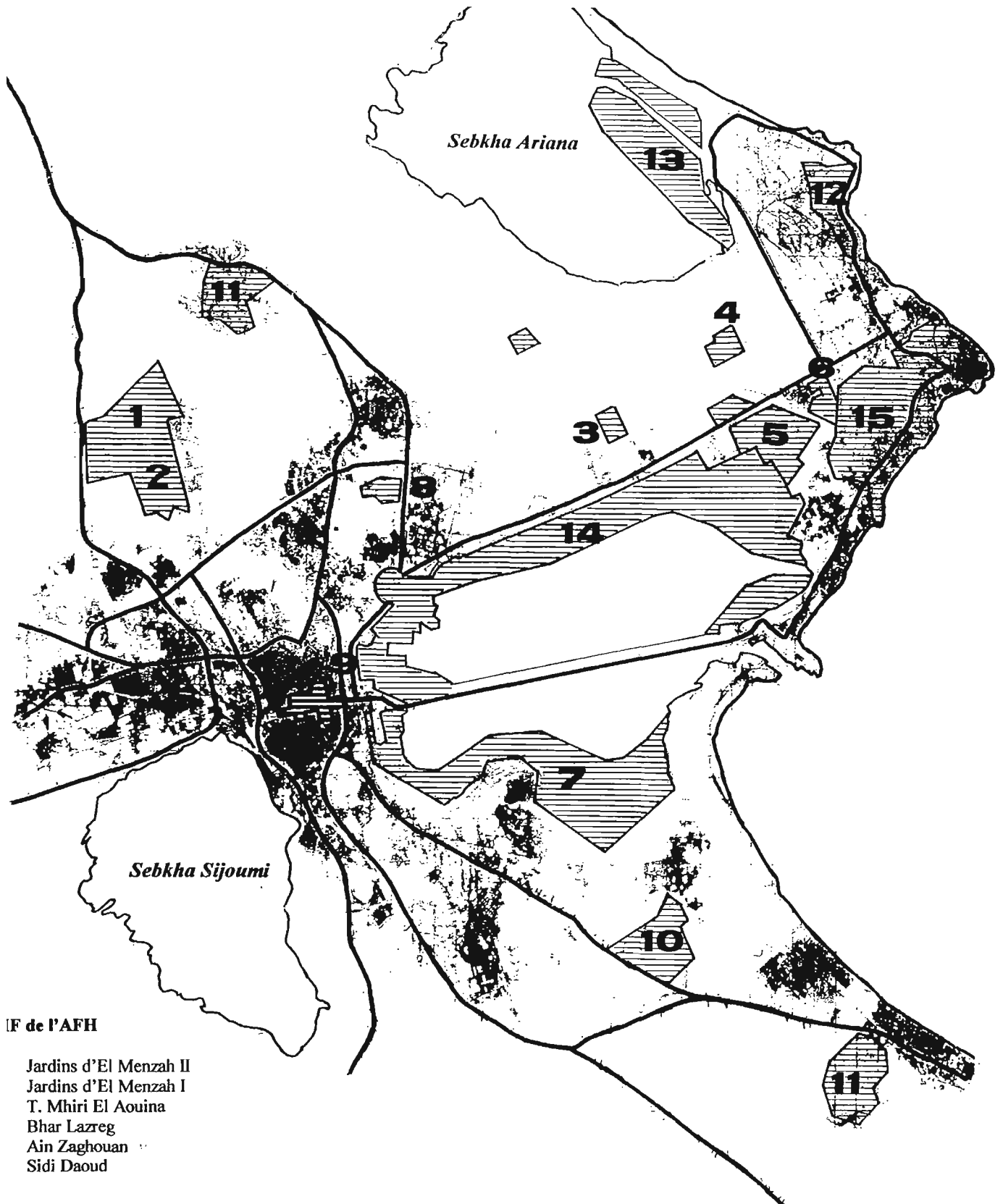
³⁹ L'Etat accorde un intérêt particulier à l'investissement direct étranger (IDE), source de création d'une capacité de production nouvelle, de transfert de technologie et de certaines facilités pour la commercialisation à l'étranger.

- **L'infrastructure de transport et les moyens de communication :** La concentration des activités dans l'hypercentre de Tunis, s'est manifestée depuis les années 70 par un accroissement du trafic et la saturation du tissu central du Grand Tunis, notamment durant les heures de pointe. Malgré les efforts déployés en matière d'infrastructure par la création de cinq lignes de métro, l'augmentation du parc/ bus et l'organisation d'un nouveau plan de circulation la situation des transports n'a pas beaucoup évolué. En vue d'une meilleure hiérarchisation du réseau routier et la mise en place d'un système de transport performant, le SDA propose la restructuration du réseau routier notamment par le développement des circuits en rocades afin d'éviter le centre. Il s'agit aussi de prolonger le réseau métro vers le Sud (El Mourouj)⁴⁰ et vers l'Ouest (Zahrouni). Ces actions doivent être accompagnées par l'organisation de la circulation, la réglementation du stationnement, la régulation du trafic et l'aménagement approprié des axes et nœuds routiers saturés.

- **Les équipements de superstructure :** La répartition de ces équipements ne s'est pas faite d'une façon équilibrée entre les différents secteurs géographiques du Grand Tunis. Plusieurs facteurs expliquent cette situation particulièrement la prééminence de la programmation sectorielle, les difficultés foncières au niveau de la mise en œuvre , l'absence d'articulation entre planification urbaine et planification sectorielle, l'absence de coordination entre les acteurs u secteur public. Ainsi le SDA comme le PRA précédemment, insistent sur la nécessité de procéder à un rééquilibrage en matière d'équipement en faveur des zones déficitaires. C'est le cas en particulier de la zone Ouest et celle Sud. Comme nouveauté , le SDA préconise la création de deux pôles d'échange régionaux localisés aux accès principaux de Tunis. Ces pôles doivent être contigus à des urbanisations existantes fournissant les services de base (habitat, commerces, services) aux employés et être accessibles rapidement par le rail, le réseau autoroutier et les axes régionaux principaux. Deux sites présentent cette configuration particulière : il s'agit de celui de Soliman, à la limite entre le gouvernorat de Ben Arous et celui de Nabeul et le celui de Jedeida à l'Ouest où il est possible de récupérer 200 hectares sur le site l'ancien aérodrome. Ces deux localisations doivent permettre en outre de restructurer les échanges régionaux avec à long terme la perspective d'y arrêter le flux ferroviaire de marchandise.

⁴⁰ Les travaux de prolongement de la ligne de métro vers El Mourouj débiteront en principe vers la fin de 2002.

**Fig 8 : Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis :
les projets structurants**



IF de l'AFH

- Jardins d'El Menzah II
- Jardins d'El Menzah I
- T. Mhiri El Aouina
- Bhar Lazreg
- Ain Zaghouan
- Sidi Daoud

autres projets

- Les Berges du Lac Sud
- La Cité des sciences
- Centre culturel national
- ↳ Cité olympique 7 novembre
- ↳ Les Montazehs
- ↳ Zones touristiques
- ↳ Golf de Gammarth
- ↳ Berges du Lac Nord
- ↳ Parc national de Carthage-Sidi Bousaid

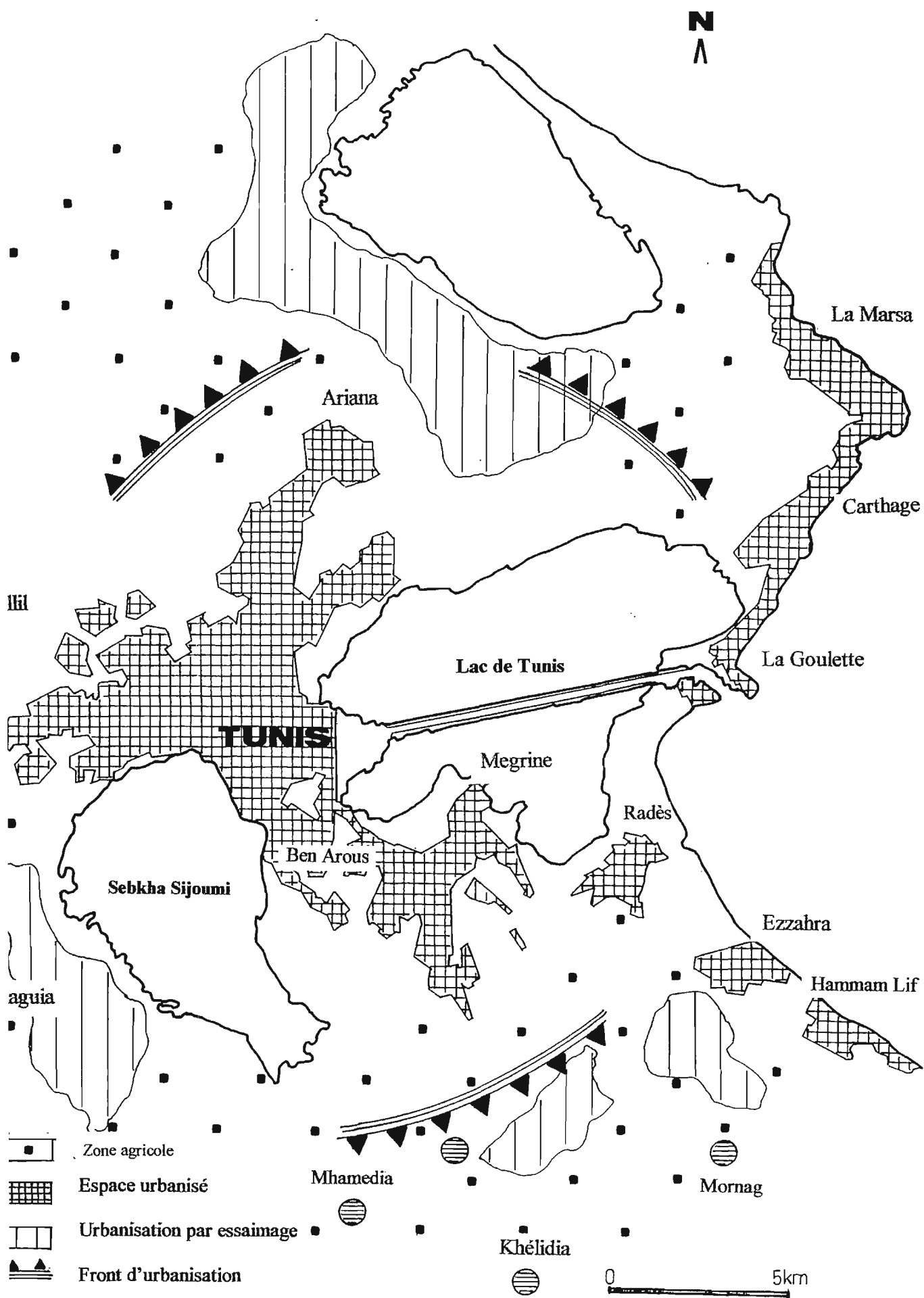


- **La redistribution des activités productrices particulièrement les zones industrielles :**
Un déséquilibre a été constaté par le PRA dès 1975 au niveau de la répartition de l'emploi industriel entre les différentes zones du Grand Tunis. En effet la zone Sud et le gouvernorat de Tunis concentrent plus de 80 % de ces emplois. Cette situation va engendrer plusieurs désagréments notamment en matière de déplacements domicile-travail. Malgré la forte croissance urbaine de la zone Ouest, cette dernière enregistre un déficit au niveau des zones industrielles. Le SDA comme le PRA, préconisent la création de nouvelles zones industrielles à proximité des bassins de main d'œuvre particulièrement dans la zone Ouest.

- **Assurer l'optimisation et une meilleure maîtrise du développement urbain :** La réalisation de cette option suppose trois orientations essentielles. En premier lieu, il faut instaurer une politique de réservation foncière pour orienter l'urbanisation. En effet la régulation du marché foncier et la maîtrise des pratiques spéculatives nécessitent une offre foncière d'où l'obligation de constituer des réserves foncières. Ensuite il faudrait réduire la pression sur les espaces agricoles par le choix d'axes d'urbanisation préférentiels. En effet l'implantation de zones résidentielles dans le Grand Tunis, doit passer par des programmes planifiés afin de réduire la consommation excessive d'espace agricole dans la périphérie. Parmi les principaux objectifs du PRA, le contrôle effectif de l'urbanisation qui doit être orienté afin de réduire le déséquilibre entre la zone Nord et la zone Sud en matière d'habitat, mais aussi mettre un frein à la prolifération des quartiers d'habitation non réglementaires. L'option retenue par le SDA en matière d'espace résidentiel, va consister à poursuivre cette même démarche. Ainsi l'axe Ouest vers Oued Ellil et celui Sud en direction de la plaine de Mornag doivent être sauvegardé du fait de la richesse des potentialités agricoles dans ces deux zones. En conséquence, il est préconisé d'orienter l'extension de l'urbanisation en direction du Sud-Ouest entre les routes de Zaghouan et Bir Mcharga. Cette orientation se justifie par la protection de ressources naturelles mais aussi l'ouverture de la capitale vers le Centre du pays.

L'encouragement du report de la croissance vers les villes secondaires de l'aire métropolitaine. Ce report de la croissance exige des communications rapides entre Tunis et les villes secondaires, l'amélioration du niveau d'équipement de ces villes et le développement de programmes d'habitat attractifs.

Fig 9 : Croissance spatiale dans le Grand Tunis au détriment des zones agricoles



➤ **Améliorer les conditions de vie de la population et protéger l'environnement au sein de l'aire métropolitaine.**

Cette option repose sur trois conditions :

* L'offre d'un habitat adapté aux besoins par la programmation des opérations d'auto-promotion des logements sociaux avec des moyens fonciers et financiers.

* Le renforcement des attributs culturels, récréatifs et écologiques par la réduction des disparités en équipement socio-collectifs.

* La réduction du déséquilibre entre les zones urbaines et rurales et entre espaces urbains et espaces naturels. En effet l'absence de coordination entre les différents programmes et intervenants a eu pour conséquences une surconsommation anarchique de l'espace⁴¹ et des ressources d'où une dégradation de l'environnement et de la qualité de la vie notamment sur le littoral et autour des grandes agglomérations comme Tunis. Le PRA et le SDA, ont préconisé la sauvegarde des zones agricoles et des espaces naturels et boisés. De plus ces deux documents insistent sur la multiplication des espaces verts de proximité en milieu urbain.

2- Stratégie de développement de la ville de Tunis

Une stratégie de développement de la ville de Tunis (SDVT) d'ici 2010 est actuellement en cours d'élaboration. Il s'agit d'une initiative conjointe de la Banque Mondiale et du Centre des Nations Unies pour les établissements humains, encadrée par un comité de pilotage composé d'experts en développement urbain de la Fédération nationale des villes tunisiennes et le Programme de gestion urbaine (PGU)⁴².

Cette stratégie doit esquisser les grands axes du devenir de Tunis au niveau de la rationalisation de l'utilisation de l'espace, de la garantie du « droit à la ville » pour tous, de la place de Tunis dans le contexte de la mondialisation en tant que capitale méditerranéenne.

Actuellement les performances des villes globales se mesurent à leur capacité à mobiliser un secteur tertiaire de haut niveau pour les activités financières, commerciales, de recherche, de technologie, de télécommunication et d'information.

⁴¹ Au milieu des années 90, l'espace urbain pour tout le pays a atteint plus de 65 mille hectares, soit un doublement par rapport à l'année 1975. Les besoins annuels en espace urbain sont de l'ordre de 2000 hectares.

⁴² Le Programme de gestion urbaine a été créé en 1993 est l'expression à l'échelle nationale du PGU/Régionale arabe, lui-même antenne régionale du PGU mondial, lequel a démarré en 1987. Ce programme se consacre essentiellement à l'assistance technique aux gestions urbaines des pays en développement.

Effectivement, ces dernières années, Tunis a amorcé une reconversion vers les secteurs à haute valeur ajoutée et vers les services, signe d'une adaptation aux exigences de la compétitivité internationale⁴³. Toutefois, la stratégie de développement de Tunis selon les premières conclusions de la coordinatrice du projet, doit faire à un certains nombre de problèmes.

Il s'agit d'abord de la progression constante du taux de chômage des diplômés du supérieur, d'où la nécessité d'adapter la formation aux exigences du marché du travail.

Il existe aussi un problème au niveau des transports urbains particulièrement pour les populations les plus défavorisées qui doivent se déplacer sur de longues distances pour rejoindre leurs emplois. A cela s'ajoute la question du congestionnement de la circulation dans le centre aux heures de pointe et les difficultés de stationnement du fait de l'absence d'un nombre suffisant de parkings.

La qualité de la vie représente un autre volet prioritaire de cette stratégie. Si le ratio d'espace vert par tête d'habitant tend à croître⁴⁴, cela ne doit pas cacher les disparités importantes qui existent entre les différents quartiers et l'absence d'espaces verts dans les quartiers d'habitat populaire non réglementaire.

Au niveau de la pollution atmosphérique et sonore, elle reste mal quantifiée du fait de l'absence d'une structure capable d'effectuer les relevés, les analyses et les études dans ce domaine⁴⁵. Dans ce même volet concernant l'environnement, la restauration et l'aménagement des berges des Sebkhass de Sijoumi et de l'Ariana exigent une intervention urgente.

Le dernier point sur lequel insiste le comité de pilotage de la SDVT, concerne la centralité particulièrement les actions à entreprendre en vue de la sauvegarde de la Médina, en sa qualité de centre historique de la capitale et dans la perspective d'optimiser sa contribution au niveau de l'animation de l'ensemble de l'hypercentre centre et dynamiser les activités économiques notamment le commerce, l'artisanat et le tourisme.

⁴³ Tunis concentre près de 80% des emplois, abrite également 65% des entreprises financières et plus du 1/3 des entreprises à participation étrangère.

⁴⁴ Ce ratio est à l'heure actuelle de 9m²/habitant pour la commune de Tunis et l'on espère pour les années à venir atteindre 12 m²/habitant.

⁴⁵ L'Agence nationale de protection de l'environnement (ANPE) a mis en place tout un programme pour la surveillance de la qualité de l'air dans les grandes villes de la Tunisie. Toutefois ce programme n'a pas été encore mis en application.

Tab 1 : Chronologie de la planification spatiale dans le Grand Tunis

Année	Initiative en matière d'aménagement urbain	Acteur	Contenu/Objectif
1954	Elaboration du Plan d'aménagement de la commune de Tunis	Municipalité de Tunis	Etablir un zoning esthétique précisant les ordonnances d'architecture pour les quartiers
1961	Organisation d'un colloque sur l'aménagement de la ville de Tunis	Municipalité de Tunis	Etudier les problèmes d'aménagement de l'agglomération tunisoise et la Médina.
1962	Mise en application du colloque sur l'aménagement de la ville de Tunis.	Ministère des Travaux Public et de l'Habitat	Réalisation du plan d'urbanisme de Tunis
1967	Création d'une association de la sauvegarde de la Médina	Association de la sauvegarde de la Médina (ASM) et différents ministères	Valorisation du patrimoine de la Médina par des opérations de rénovation, de réhabilitation de l'habitat
1970-72	Mise en chantier d'un document d'aménagement : Tunis 72-76	Equipe internationale/Direction de l'aménagement du territoire.	Insister sur l'urgence d'une législation nouvelle et appropriée en matière d'aménagement.
1972	Création d'un organisme interministériel pour gérer l'expansion urbaine de la capitale	District de Tunis	Coordination des différents intervenants en matière urbaine et établissement d'un Plan régional d'aménagement.
1974	Etablissement d'un plan directeur d'assainissement de l'agglomération tunisoise	Office National de l'assainissement (ONAS)	Amélioration du réseau d'égouts, suppression du déversement d'eau usée dans le Lac de Tunis et la Sebkha de Sijoumi
1975	Rapport d'orientation sur Tunis pour l'établissement d'un Schéma directeur d'aménagement	District de Tunis	Diagnostic global de l'agglomération tunisoise
1977	Publication du Plan régional d'aménagement (PRA)	District de Tunis	Limitation de la croissance urbaine de la capitale, amélioration des conditions du cadre de vie, sauvegarde des zones agricoles
1981	Publication du Plan directeur d'urbanisme de Tunis	District de Tunis	Actualisation du PRA par la prise en compte des opérations menées dérogatoirement par les privés et la non reconnaissance des zones d'habitat spontané
1985	Révision et approbation du plan directeur d'urbanisme de Tunis	District de Tunis	Prise en compte de la plupart des zones d'habitat spontané en voie de réhabilitation dans le plan
1996	Elaboration du Schéma directeur d'aménagement (SDA) du Grand Tunis	Direction de l'aménagement du territoire	Renforcement du caractère international de l'agglomération tunisoise, assurer l'optimisation et une meilleure maîtrise du développement urbain
2001	Elaboration d'une stratégie de développement de la ville de Tunis	Municipalité de Tunis Programme de gestion urbaine	Contribution à l'animation du centre et dynamisation des activités économiques

Sources : Municipalité de Tunis , District de Tunis, ONAS, DAT, ASM.

III- UN DESENGAGEMENT PROGRESSIF DE L'ETAT DU SECTEUR DE L'HABITAT AU PROFIT DES PRIVES

A- Les principales étapes du désengagement de l'Etat

L'évaluation de la politique de l'habitat ne va pas consister à analyser seulement la demande et l'offre de logements, mais il faudrait aussi tenir compte des grandes options en matière de production économique (bâtiment et travaux publics), d'aménagement du territoire, d'amélioration des conditions sociales. A lui seul, le secteur de l'habitat a généré une croissance de l'emploi, la multiplication des unités industrielles de production de matériaux de construction, la mobilisation de l'épargne familiale ainsi qu'une amélioration du taux de mobilité de la main d'œuvre.

Au vu du dernier recensement, la question du logement en Tunisie semble plutôt favorable si on la compare avec celle d'autres pays voisins comme l'Algérie et le Maroc. En effet, entre les deux recensement de 1975 et 1994, la qualité du parc logement s'est nettement améliorée et le nombre d'unités de logements en 1994 a atteint 1 870 058 unités contre 1 021 800 unités en 1975, soit une augmentation de 848 258 logements ce qui correspond à une augmentation annuelle de 45 mille logements.

Cette croissance du parc est d'autant plus importante qu'elle suit un rythme ascendant de 2,8 % par an entre 1975 et 1984 et de 3,6% entre 1984 et 1994.⁴⁶

Entre 1975 et 1994, la croissance du parc logement en milieu urbain va enregistrer un taux de 5 % par contre elle sera seulement de 3% seulement pour la population urbaine. Sous l'effet de l'urbanisation d'une part et des mutations des structures familiales d'autre part, l'offre de logements a plus que doublé au cours des vingt dernières années passant de 3 à 7 logements pour mille habitants par an.

Cette euphorie des statistiques officielles doit être immédiatement corrigée. En effet, des distorsions importantes apparaissent si on passe des bilans globaux à une analyse plus fine, qui montre que l'offre de logements ne se fait pas en direction de toutes les catégories sociales, mais elle vise en premier lieu les catégories solvables et laisse pour compte les couches populaires

Le développement du secteur de l'habitat a occupé une place de choix dans la stratégie de développement du pays et l'Etat n'a cessé d'introduire des réaménagements successifs pour ajuster sa politique et ses moyens de mise en œuvre.

⁴⁶ Le taux d'accroissement des ménages durant la période 1984-1994 a été seulement de 3 %.

Trois grandes périodes marqueront la politique de développement de l'habitat en Tunisie depuis l'indépendance.

1- La période de 1956 à 1972 : un grand déficit en matière de logements

Au lendemain de l'indépendance, le secteur du logement était perçu comme un secteur purement social ou improductif et la priorité dans le développement était orientée essentiellement vers d'autres secteurs de production, vers les infrastructures et l'enseignement.

Malgré la mise en place d'opérateurs publics comme la Société coopérative ouvrière de logements (SCOL) et la Société nationale immobilière de Tunisie (SNIT), la production de logements a été nettement en deçà des besoins.⁴⁷

La prise en charge totale du secteur par l'Etat n'a pas pu se poursuivre au-delà de 1965. En effet, le financement des logements populaires et ouvriers, a été supporté presque exclusivement par l'Etat. Le système appliqué étant la location-vente sans avance et le recouvrement des prêts est calculé sur 30 ans sans intérêt pour les logements populaires et à 2 % pour les logements ouvriers.

Malgré une forte implication des pouvoirs publics dans le secteur de l'habitat, l'offre de logements était en deçà de la demande durant la première décennie de développement 1962-1971. En effet les prévisions tablaient sur la construction de plus de 180 000 logements pour des besoins estimés à 230 000. L'accent devait être axé en priorité sur le logement social. Finalement durant la décennie en question près de 100 mille logements furent réalisés dont 34% d'habitat social. Cette situation trouve une explication dans la décision des pouvoirs publics de l'arrêt du programme de logements sociaux pour cause de déficit du budget⁴⁸, mais aussi l'insolvabilité d'une bonne partie de la demande. A cela s'ajoute la hausse des coûts de constructions, engendrés par la pénurie de matériaux de construction.

La faiblesse des réalisations en matière de logements apparaît à travers les résultats du recensement de 1966. En effet, sur un total de 875 mille logements, les logements rudimentaires atteignaient les 385 mille unités soit 44% de l'ensemble du parc national.

⁴⁷ La production moyenne de logements n'a pas dépassé les 10 400 logements/an, soit 2,4 logements pour mille habitants pour des besoins évalués à 50 mille logements/an.

⁴⁸ L'arrêt des programmes de logements sociaux est intervenu dès la mise en place du plan de stabilisation financière de 1964, sur recommandation du FMI.

Malgré cette conjoncture défavorable, la SNIT a pu maintenir son omniprésence dans la réalisation de programmes dans le domaine des logements sociaux en tant qu'opérateur unique de l'Etat.

Tab 2 : Prévisions et réalisations de logements durant la décennie 1962-72

	Prévisions	Pourcentage	Réalisations	Pourcentage
Logements économiques	155 000	86	37 700	35
Logements privés	25 000	14	66 500	65

Source : Villes et développement (DAT 1972)

Face à cette réduction des programmes de logements économiques, il y a eu un accroissement de la construction de logements par les privés à la suite de la politique libérale d'accès au crédit bancaire garanti par l'Etat (Tab 2). Les bénéficiaires de ces crédits étaient en premier lieu les fonctionnaires, les hauts cadres et l'élite administrative du pays. D'autre part plusieurs capitaux issus du secteur commercial, ont trouvé refuge dans la pierre et l'immobilier à la suite de la main mise de l'Etat sur le commerce extérieur et de gros⁴⁹.

2- Le boom immobilier de 1973 à 1986

L'année 1973 constitue une année charnière puisqu'il a fallu apporter à la politique de l'habitat des réajustements dictés par l'évolution du contexte économique et politique du pays. En effet à l'occasion de la préparation du IV Plan de développement, les principes directeurs de la politique du logement ont été définis et qui vont porter sur la satisfaction des besoins en logements de l'ensemble de la population, particulièrement l'aide en priorité aux couches sociales les plus défavorisées.

Le déficit en logements est estimé au début des années 70 à près de 500 mille unités d'habitation. Ce constat, conjugué à l'ouverture économique du pays, ont nécessité un véritable « redéploiement » de la politique du logement avec la créations de nouvelles institutions et procédures concernant ce secteur.

Pour la finalisation de cette nouvelle politique, plusieurs organismes spécialisés seront créés dès la première année du IV Plan. C'est le cas de l'organisme public pour l'aménagement des terrains destinés à la construction, une caisse pour la mobilisation de

⁴⁹ Le développement des quartiers luxueux à Tunis à partir des années 60, fait suite au transfert de capitaux de l'agriculture et du commerce vers l'immobilier et secondairement vers l'industrie.

l'épargne des ménages⁵⁰, la décentralisation de la SNIT par la création de structures régionales (SNIT Nord et SNIT Sud et Centre). Les caisses de sécurité sociale ont également participé au financement du logement par l'octroi de prêts à leurs affiliés. Ces mêmes caisses ont réalisé un parc logement destiné à la location.⁵¹

L'importance des textes législatifs en matière d'habitat et d'urbanisme entre 1973 et 1986, le dynamisme des promoteurs privés et le déblocage progressif de la pénurie des matériaux de construction ont donné un envol au secteur de la production de logements et se sont les couches sociales moyennes qui vont en bénéficier.

Tab3 : Production de logements de 1973 à 1986

	Nombre logements	%	Investissement en millions de dinars	%
Public	219 710	37,4	993	30,5
Privé	368 023	62,6	2265,1	69,5
Total	587 733	100	3258,1	100

Source : Ministère de l'Équipement et de l'Habitat, SDAT 1996.

La production de logements a évolué rapidement durant la période 1973-1986 et a dépassé le nombre total de logements prévus par les planificateurs (Plus de 500 mille logements réalisés contre 356 mille prévus). Ces dépassements sont surtout l'œuvre de privés qui vont réaliser plus de 70 % des investissements. D'autre part, l'effort de construction de logements est beaucoup plus important en milieu urbain qu'en milieu rural. La politique de l'habitat est caractérisée aussi par la segmentation et le cloisonnement du marché du logement avec différentes filières de production orientées vers les catégories solvables. Il en résulte une inadéquation entre structure de l'offre et celle de la demande en logement comme l'indique le tableau suivant :

Tab 4 : Offre et demande de logements dans le Grand Tunis entre 1977 et 1981

Catégorie	Offre	Demande	Bilan
Rural	0	13 222	- 13 222
Suburbain	1007	7 701	- 6 694
Economique	10 712	9 622	+ 1090
Moyen standing	0	1002	- 1002
Haut standing	19 259	2009	+ 17 250
Total	30 978	33 556	2578

Source : District de Tunis, Rapport sectoriel de l'habitat, 1977

⁵⁰ Le système d'épargne-logement a profité surtout aux tunisois et passera de 5 millions de dinars en 1976 à 185 millions de dinars en 1987.

⁵¹ Plus de 13 mille logements destinés à la location furent construits au cours du V et VI Plans de développement par les caisses de sécurité sociales. Cependant du fait de la rentabilité quasi nulle de cet investissement, ces caisses ont été contraintes de mettre un terme à la réalisation de logements destinés à la location.

Le tableau montre surtout le déficit de l'offre de catégories de logements destinés aux couches populaires avec une offre qui ne dépasse pas les 10 %, pour une demande qui avoisine les 57%. Par contre le marché enregistre un excédent au niveau du haut standing.

3- L'ajustement structurel et désengagement de l'Etat du secteur de l'habitat

C'est en fait l'élaboration de la stratégie nationale d'habitat en juin 1988, que l'option a été prise officiellement pour un désengagement progressif de l'Etat du secteur de l'habitat, en particulier de ses activités productives. Les principales mesures de relance proposées par la stratégie concernent plusieurs questions importantes, comme la pénurie de terrains à bâtir, la diversification de l'offre de logements à tous les segments de la demande, la maîtrise de la promotion immobilière publique. Il s'agit aussi du renforcement de la politique de réhabilitation, l'amélioration et la gestion du parc logement existant, la question du système de financement institutionnel de l'habitat enfin la question de la coordination et du suivi entre les intervenants publics.

Les actions les plus concrètes mises en application dans le cadre de cette stratégie sont la création de la Banque de l'Habitat en 1989, la promulgation de plusieurs lois dont notamment la loi de la promotion immobilière en 1990, le code des investissements en 1993 ainsi que le Code de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en 1994.

Avec une production totale qui dépasse les 55 mille logements/an (y compris le secteur non réglementé) et un taux de construction moyen de 7,1 logements pour mille habitants par an, les performances globales du secteur au cours des dix dernières années peuvent être satisfaisantes.

En effet de l'avis même du ministre de l'Equipement et de l'Habitat⁵², il n'existe pas de crise de logements dans le pays, mais tout simplement des pressions de la demande concernant certains centres comme Tunis ; en plus depuis le IVe Plan, la production de logements n'a cessé d'augmenter passant d'une moyenne de 30 mille logements/an au cours de ce même plan à plus de 50 mille logements au cours du VIIIe Plan, soit presque le double en 20 ans.

Les pouvoirs publics sont conscients du déséquilibre au niveau de la demande et de l'offre en terrains à bâtir du fait de la diminution des réserves de terrains constructibles dans

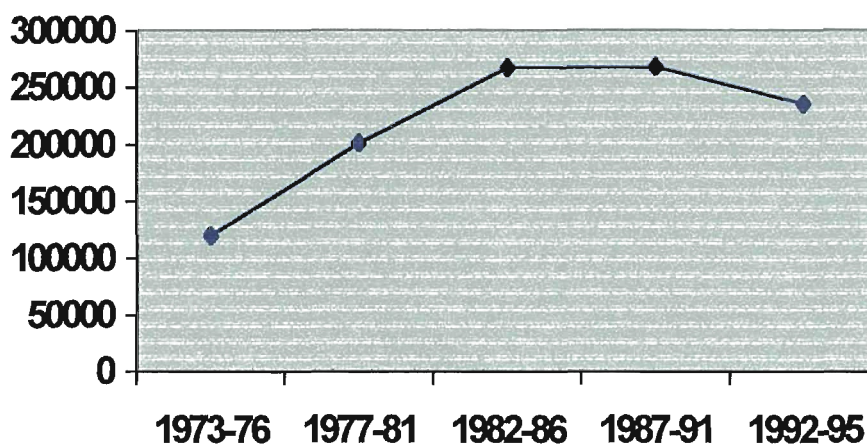
⁵² Voir point de presse du ministre dans le Temps du 24 novembre 1998.

la périphérie de l'agglomération tunisoise et gérés directement par l'Etat. Les intervenants dans la production du logement comptent beaucoup sur l'aménagement des berges Sud du lac de Tunis qui doivent en principe dégager une superficie de plus de 900 hectares de nouveaux terrains constructibles.

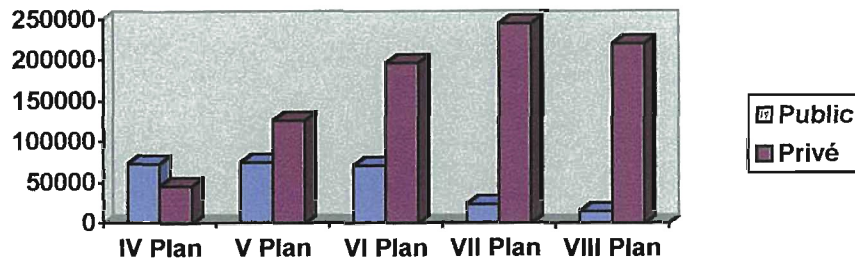
On nous basant sur les résultats enregistrés au cours du VIII Plan pour la période 1992-96, l'on remarque que le nombre de logements réalisés a atteint plus de 204 mille unités, soit une moyenne de 51 mille logements par an. Une bonne partie de ces logements ont été construits par les ménages et les promoteurs immobiliers privés. La part des promoteurs publics n'a pas dépassé les 16 mille unités dont une grande partie a été réalisée par la SNIT, soit plus de 10 mille unités. Le programme national de résorption des logements rudimentaires et qui concerne la dégourbification particulièrement dans le Nord-Ouest et le Centre-Ouest, a produit autant de logements en milieu rural que tous les promoteurs publics, soit plus de 16 mille logements.

Les investissements engagés par le secteur public durant le VIII Plan, n'ont pas dépassé les 350 millions de dinars, alors que la participation des ménages et des promoteurs immobiliers privés a atteint les 3000 millions de dinars, soit plus de 80% du total des investissements.

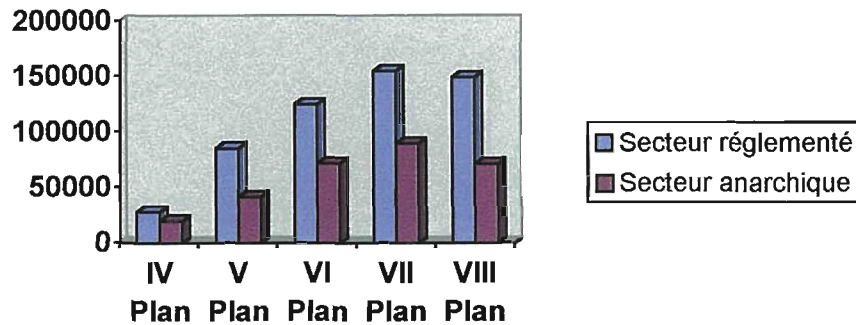
Fig 10 : Production de logements durant les cinq derniers Plans de développement



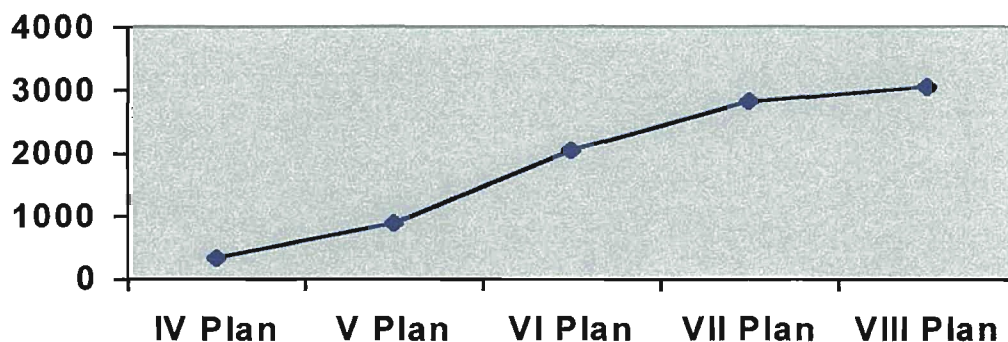
**Fig 11 : Production de logements par secteurs
durant la période 1973-1995**



**Fig 12 : Evolution de la production de logements
dans le secteur privé**

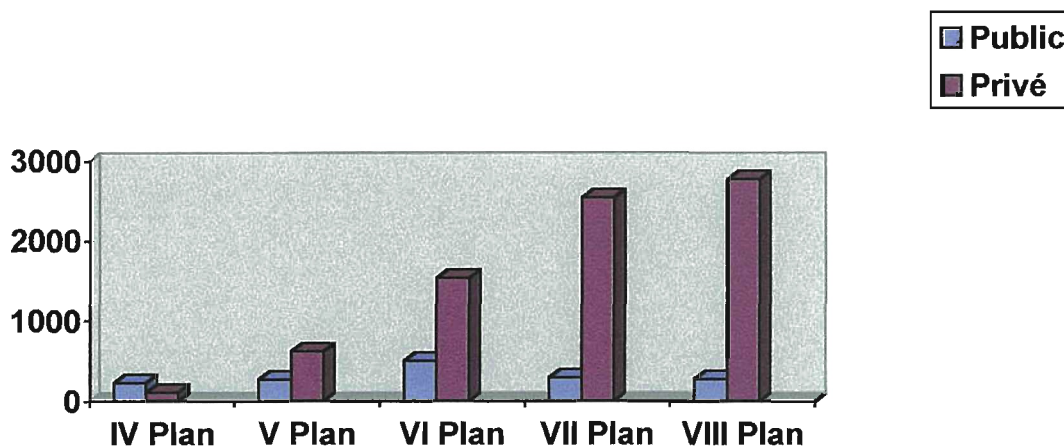


**Fig 13 : Evolution des investissements dans le
logement durant la période 1973-1995 (en millions
de dinars)**



Cette même tendance de désengagement de l'Etat du secteur de l'habitat sera observée durant le IX Plan. En effet la part des privés sera essentielle avec plus de 200 mille logements pour un investissement de 3542 millions de dinars, contre près de 30 mille logements qui seront construits par les promoteurs publics, pour un investissement total de 650 millions de dinars.

Fig 14 : Evolution des investissements dans le logement par secteurs durant la période 1973-1995



Source des figures 10, 11, 12 13, et 14 : SDAT Tunisie 1996

Une bonne partie de ces logements seront réalisés par la SNIT et la SPROLS soit plus de 25 mille unités. Sur un autre plan les pouvoirs publics avaient envisagé dès 1998 la privatisation des filiales régionales de la SNIT dont les interventions ont été estimées appréciables. Toutefois jusqu'à présent cette privatisation n'a pas encore eu lieu.

B- La réhabilitation et l'intégration de l'habitat vétuste et insalubre

L'importance du volume de l'habitat anarchique qui a proliféré à partir de la deuxième moitié des années 70, a amené les pouvoirs publics à adopter différentes stratégies en vue de limiter la propagation de ce type d'habitat⁵³

On estime à plus de 40 % la production de ce type de logements pour l'ensemble du pays. La tendance actuelle de développement de cet habitat, semble être légèrement à la baisse puisque le taux de croissance va passer de 7,7% pour la période 1983-87 à 6,6 % entre 1990 et 1992.

⁵³ L'habitat non réglementaire occupe plus de 30% de la superficie urbanisée dans l'agglomération tunisoise et celle sfaxienne.

La première phase de cette stratégie s'est manifestée par la politique de démolition des gourbivilles dans les années 60 et leur remplacement par des cités populaires. Il faut rappeler que juste après l'indépendance en 1956, le parc logement de la Tunisie comptait plus de 50% de gourbis.

Dans une seconde phase, l'Etat va adopter une politique plus réaliste basée sur la réhabilitation des quartiers non réglementaires. En effet la nouvelle génération des logements non réglementaires construits à partir des années 70 se différencie de celle des années 40 et 50 puisque construite en dur, en plus les propriétaires achètent le terrains auprès de lotisseurs clandestins.

1- L'amélioration et la réhabilitation des quartiers populaires

En 1981, l'Etat crée l'Agence de réhabilitation et rénovation urbaine (ARRU) qui a pour principales missions l'acquisition des terrains, le relogement et/ou l'indemnisation des familles déplacées par les démolitions, la réglementation foncière, le contrôle des études et des marchés et la supervision des travaux de réhabilitation et de rénovation.

Agissant pour le compte des municipalités en leur procurant une forme d'assistance et en intervenant comme agent d'exécution et de coordination des projets de réhabilitation, l'ARRU a entrepris dès sa création grâce à des prêts de la BIRD, deux projets de réhabilitation de 36 quartiers spontanés⁵⁴.

Il s'agissait de régulariser la situation foncière des logements et d'offrir toutes les infrastructures nécessaires à la vie urbaine : voirie, eau potable, éclairage public, réseaux d'assainissement. L'ARRU aménage également des équipements socio-collectifs et fournit des crédits pour l'amélioration des logements⁵⁵.

Au début des années 90, l'Etat est contraint de reformuler sa stratégie puisque les premiers projets urbains se sont révélés trop coûteux et trop lourds car pluridimensionnels et n'ont touché que le ¼ des besoins en réhabilitation.

Cette situation sera à l'origine de la mise en place du Programme national pour la réhabilitation des quartiers populaires qui va intéresser environ 500 quartiers et se limitera à la réalisation des infrastructures de base, abandonnant ainsi la composante foncière et celle de l'amélioration de l'habitat.

⁵⁴ Il s'agit des III et IV projets de développement urbain qui concernent des quartiers non réglementaires, abritant plus de 170 mille habitants.

⁵⁵ Au cours des dix dernières années, l'ARRU a équipé près de 400 quartiers dans l'ensemble du pays.

L'opération de réhabilitation et d'intégration de l'habitat vétuste était au départ limitée aux seuls projets financés par l'aide extérieure, essentiellement dans les grandes villes et en particulier dans la capitale. Avec la création du Programme national de réhabilitation des quartiers populaires, en 1992 sous l'égide de l'ARRU, ces projets ont été généralisés à tout le pays. Par ailleurs, un Auparavant, seul le Fonds national de l'amélioration de l'habitat (FNAH), finançait de façon ponctuelle et limitée quelques petits projets.

Enfin il faut dire que le projet phare de l'ARRU au début de sa création est son intervention dans la Médina de Tunis dans le quartier de Hafsia⁵⁶. Ce projet qui s'étend sur une superficie de 13,5 hectares dont 5,3 en terrain nu et 10 construit. Le principe adopté a concerné la réhabilitation de 600 logements, l'aménagement de 400 nouveaux logements et la mise en place d'infrastructure de base. L'objectif du projet étant la réinsertion de ce quartier historique dans la vie économique et sociale de la ville. L'ARRU a obtenu pour ce projet le prix Agha Khan 1995, partagé avec l'Association de sauvegarde de la Médina et la Municipalité de Tunis.

2- L'élimination des logements rudimentaires en milieu rural

Le Programme national de résorption des logements rudimentaires (PNRLR) a été lancé en 1986 afin d'éliminer les taudis. Ce programme vise à remplacer sur la période allant de 1986 à 1991, plus de 90 mille gourbis dont la majorité se situe en milieu rural par des logements décents et ce pour un coût global de 170 millions de dinars.

En 1995, cet objectif a été réalisé puisque plus de 85 mille gourbis ont été remplacés. Contrairement aux autres programmes d'habitat, la priorité a été donnée aux régions du Nord-Ouest et du Centre- Ouest pour lesquelles plus des 2/3 du programme ont été réservés.

Sur un autre plan, les programmes du Fonds de solidarité nationale (FSN), se sont orientés vers le soutien de la politique nationale d'habitat particulièrement l'éradication d'ici fin 2004 des dernières habitations rudimentaires. Créé depuis 1992, le FSN est chargé de financer diverses interventions y compris la construction de logements au profit des catégories sociales les plus démunies, habitant les zones sous-équipées et/ou enclavées. Ce même fonds a profité à travers ses différentes interventions à quelque 220 mille familles résidant dans 1327 zones sous-équipées et/ou enclavées⁵⁷.

⁵⁶ Il s'agit du projet du quartier de Hafsia (II Tranche) d'un coût global de 13 millions de dinars.

⁵⁷ Officiellement on utilise le terme de zones d'ombre lorsqu'il s'agit de programmes du FSN.

Le bilan des réalisations du FSN pour la période allant de 1993 à 2001 a porté sur des interventions très diverses qui concernent le cadre de vie d'une façon générale comme l'électrification, l'adduction d'eau potable, l'aménagement de routes et pistes, la construction et l'amélioration du logement, la création d'écoles et de centres de santé de base.

Tab 5 : Interventions du FSN de 1993 à la fin de 2001

Nature	Crédit en millions de dinars	Pourcentage
Electrification	139,4	23,8
Adduction eau potable	99,8	17,0
Aménagement de pistes et routes	174,9	29,9
Construction et amélioration logements	79,3	13,5
Centres de santé de base	4,8	0,8
Création écoles	3,7	0,6
Création sources de revenus	73,9	12,6
Aménagement d'espace de loisirs	11,7	2,0
Total	584,5	100

Source : FSN

C- Les secteurs périphériques du Grand Tunis : un exemple de forte croissance en matière d'espace bâti

D'abord il faut dire que trois principales catégories de logements, ont été distinguées par les pouvoirs publics en fonction de critères relatifs au type de logement, du nombre de pièces, de la date de construction, des branchements aux réseaux et de l'équipement de confort.

Le logement de standing individuel et collectif dépasse les 150 m² de superficie et le nombre de pièces est supérieur à quatre alors le logement standard et que l'on appelle aussi économique a une superficie comprise entre 70 et 150 m² et le nombre de pièces peut aller de deux à quatre.

Le logement social de type groupé ou jumelé comme il peut aussi être collectif a une superficie qui ne dépasse pas les 70 m² et le nombre de pièces est variable et ne dépasse pas le chiffre trois.

Tab6 : Classification des logements en 1994

	Type	Superficie	Nombre de pièces
Standing	Villa Appartement Dar	Sup à 150 m ²	4 et plus
Standard	Appartement Dar Petite villa	De 70 à 150 m ²	2 à 4
Social	Logement groupé Jumelé, dar Petit appartement	Moins de 70 m ²	1 à 3

Source : SDAT 1996

Les performances globales au cours du dernier plan concernant l'habitat peuvent être considérées comme satisfaisantes en les comparant avec des pays voisins.⁵⁸ Toutefois les disparités régionales existent puisque toutes les régions littorales à l'exception du Sus-Est ont réalisé un taux de construction de logements supérieur à la moyenne nationale qui est de 7,01%. Les trois gouvernorats du Grand Tunis assurent plus du quart de la production de logements et si on ajoute les gouvernorats de Sfax, Sousse et Nabeul, on arrive à plus de 55% de la production totale. Au niveau du taux de construction, les écarts sont plus importants et varient du simple au triple soit 3 et 4,5 logements à Siliana et au Kef contre 10 à 12 logements à Ben Arous, Sousse et l'Ariana (Tab 7).

Tab 7 : Performances régionales de production de logements

Régions	Production (%)	Taux de construction
District Tunis	25,,2	8,45
Nord-Est	14,7	7,62
Nord- Ouest	9,4	4,2
Centre-Ouest	10,7	5,8
Centre-Est	25,1	8,4
Sud-Ouest	5,2	6,4
Sud-Est	9,7	6,9
Tunisie	100	7,01

Source : MEAT, DGAT, SDAT Tunisie 1996

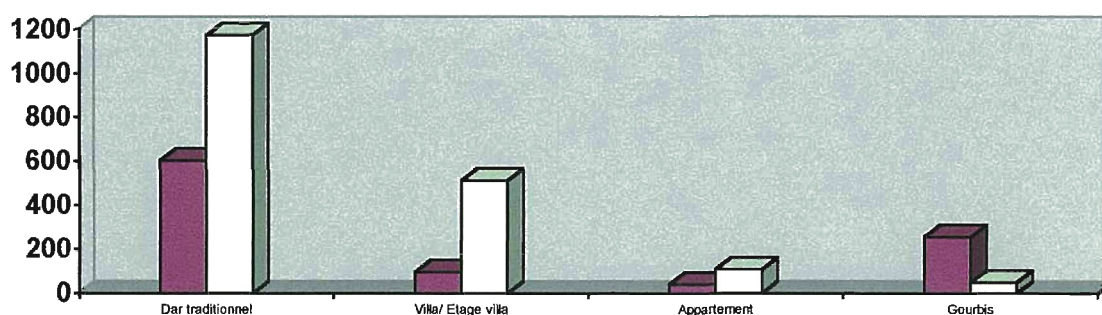
L'évolution du parc logement selon le type traduit en premier lieu l'engouement pour la maison individuelle (dar ou villa), qui passe de 9,9 à 27,8 % entre 1975 et 1994, alors que la part des appartements reste réduite (moins de 6%) durant la même période.

⁵⁸ Le ratio-nombre de logement pour 1000 habitants qui est de 212,,7 unités dépasse celui de certains pays africains comme l'Egypte(102,6) et le Maroc(144).

Cette situation s'explique par le renforcement des classes moyennes et aisées en milieu citadin qui optent particulièrement vers le logement individuel de type moderne (villa ou pavillon).

Le logement a augmenté aussi par la taille. En effet en considérant la répartition des ménages en 1994 selon le nombre de pièces habitées, on constate que près de 60 % des ménages habitent un logement de 2 à 3 pièces et que seulement 20,6 habitent des logements d'une pièce.

Fig 15 : Evolution du type de logements en Tunisie entre 1975 et 1994 (en milliers)



Source : INS

Les opérations de dégourbification⁵⁹ et de réhabilitation visant la résorption de l'habitat insalubre et rudimentaire ont été efficace puisque la part de ces logements passe de 25,8% en 1975 à 2,7% en 1994.

D'une situation d'entassement où 1 ménage sur 2 vit dans une seule pièce en 1975, on est passé à une situation relativement satisfaisante où seulement 1 ménage sur 5 vit dans une seule pièce en 1994 (Tab 8).

Tab 8 : Répartition des ménages selon le nombre de pièces (en %)

Nombre de pièces	1975	1994
Une	49,2	20,6
Deux	30,8	32,4
Trois et quatre	17,5	41,4
Cinq et plus	2,5	5,5

Source : INS

⁵⁹ La dégourbification est l'action de démolition des gourbis qui présentent une grande diversité de formes comme les abris en pise et en branchage, les kib, les baraques, les ghorfa...

Pour ce qui est du confort, les ménages tunisiens sont relativement assez bien desservis en eau potable, électricité, réseau d'assainissement et disposent de bon nombre d'équipements de confort.

Tab 9 : Ménages et équipements de confort

	1984	1994
SONEDE	49,4	69,1
Salle de bain ou douche	13,0	25,4
Cuisine	59,7	80,6
Téléphone	6,0	15,2

Source : INS

La proportion des ménages reliés à la SONEDE est passée de 49,4 en 1984 à 69,1 en 1994. Plus de 4 ménages sur 5 sont branchés au réseau électrique et les ménages disposant d'une salle de bain ou d'une douche passent de 13,0 % en 1984 à 25,4 % en 1994.

L'évaluation des conditions d'habitat selon la méthode de pondération et recoupement de certains indicateurs permet d'apprécier les disparités à l'échelle régionale⁶⁰. Ainsi, il a été possible de distinguer quatre groupes régionaux à conditions d'habitat sensiblement différentes (Tab 10).

Le premier groupe formé par les gouvernorats littoraux de Tunis, Ben Arous, Sousse et Sfax caractérisé par de bonnes conditions d'habitat. En effet il s'agit de régions dynamiques qui concentrent la majeure partie des équipements, des activités économiques et de la population urbaine. Un deuxième groupe présentant d'assez bonnes conditions d'habitat, composé des gouvernorats de la zone côtières (Nabeul et Bizerte), mais aussi des gouvernorats de l'intérieur comme c'est le cas de Béja et Jendouba.

Les gouvernorats de l'Ariana, Zaghouan, Mahdia, Gabes et Médnine forment un troisième groupe caractérisé par des conditions d'habitat moyennes, alors que le dernier groupe formé par huit gouvernorats de la zone intérieure avec des conditions d'habitat médiocres. Il s'agit du Kef et Siliana pour le Nord-Ouest, Kasserine, Sidi Bouzid pour le Centre-Ouest, Gafsa et Tozeur pour le Sud- Ouest et Tataouine et Kébili pour le Sud-Est.

⁶⁰ La clé d'évaluation adoptée, basée sur la méthode des scores compte un total de 100 points attribués aux paramètres suivants : nombres de pièces/10 habitants, les pourcentages de ménages branchés au réseau d'eau et assainissement, le pourcentage de ménages ayant une douche ou une salle de bain enfin le pourcentage de ménages disposant d'une cuisine.

Tab 10 : Evaluation des conditions d'habitat des ménages en milieu urbain (1994)

District de Tunis	71 points
Nord-Est	55 points
Nord-Ouest	54 points
Centre-Ouest	38 points
Centre-Est	59 points
Sud-Ouest	35 points
Sud-Est	50 points
Tunisie	53 points

Source : MEAT, DGAT, SDAT (1996).

Le Grand Tunis compte un peu plus du cinquième du parc logement de l'ensemble du pays. Ce parc continue à croître à un rythme supérieur à la moyenne nationale. Le déséquilibre entre offre et demande en matière d'habitat social, a entraîné l'exclusion de vastes franges sociales d'accéder à la propriété et du coup a favorisé l'habitat illégal.

Le taux de croissance du parc logement dans le Grand Tunis a été en moyenne de 4,3% entre 1984 et 1994 alors qu'à l'échelle du pays il n'était que de 3,6%. Cette croissance présente des disparités selon les zones. En effet, la zone centrale de Tunis a été marquée par un faible taux de croissance ne dépassant pas les 0,3% alors que la zone Sud a connu une évolution remarquable avec un taux supérieur à 7% qui s'explique en grande partie par les nouveaux lotissements d'El Mourouj, les opérations publiques réalisées à El Kabaria, la cité Ibn Sinaa et par l'urbanisation spontanée à Mhamedia. Une croissance supérieure à la moyenne est aussi observée dans les zones urbaines Nord et Ouest avec des taux respectifs de 4,9% et 4,4% qui correspondent au développement de l'habitat spontané. Cependant les zones urbaines de la côte Nord et celle Sud ont enregistré une croissance légèrement inférieure à la moyenne respectivement de 3,9 et 3,8%.

L'application d'une matrice de plusieurs coûts de base permet de dégager des disparités régionales au niveau de la valeurs du parc-logement. En effet la carte de la valeur du patrimoine immobilier qui en résulte, montre l'importance de la zone littorale par rapport au zone de l'intérieur. A titre d'exemple, la richesse immobilière du gouvernorat de Tunis est 13 fois plus grande que celle du gouvernorat de Tozeur dans le Sud-Ouest tunisien.

1- Importance du logement individuel et progression des habitations collectives

La répartition des logements par types a connu des transformations entre 1984 et 1994. En 1984, le type le plus représenté était dans la catégorie « Dar » ou

« Houch », terminologie qui désigne les maisons traditionnelles avec patio, mais aussi une bonne partie de l'habitat illégal spontané. A partir de 1994, le recensement indique l'importance des villas qui représentent 42 % du parc dans le Grand Tunis. Le logement collectif enregistre une progression passant de 6,2 % en 1984 à 16 % en 1994.

La zone Sud traditionnellement industrielle est devenue une zone résidentielle avec une progression des villas et appartements qui totalisent 58 % du parc logement, alors qu'en 1984, ils représentaient seulement 37,8 % de l'ensemble du parc.

L'évolution du statut d'occupation des logements entre 1984 et 1994 dans le Grand Tunis montre une progression de la catégorie des propriétaires par rapport aux locataires. Les zones où l'on observe une grande proportion de propriétaires sont généralement les nouveaux quartiers périurbains comme c'est le cas de la zone Sud, tandis que les secteurs caractérisés par une forte proportion de locataires se retrouvent principalement dans le centre de Tunis et autour des agglomérations de l'Ariana et Ben Arous.

La taille moyenne des logements dans le Grand Tunis est de 2 à 3 pièces, soit plus de 50 % de l'ensemble du parc, alors que les logements de plus de 4 pièces représentent plus du tiers du parc. Les logements d'une seule pièce restent minoritaires et ne représentent que 7% de l'ensemble du parc.

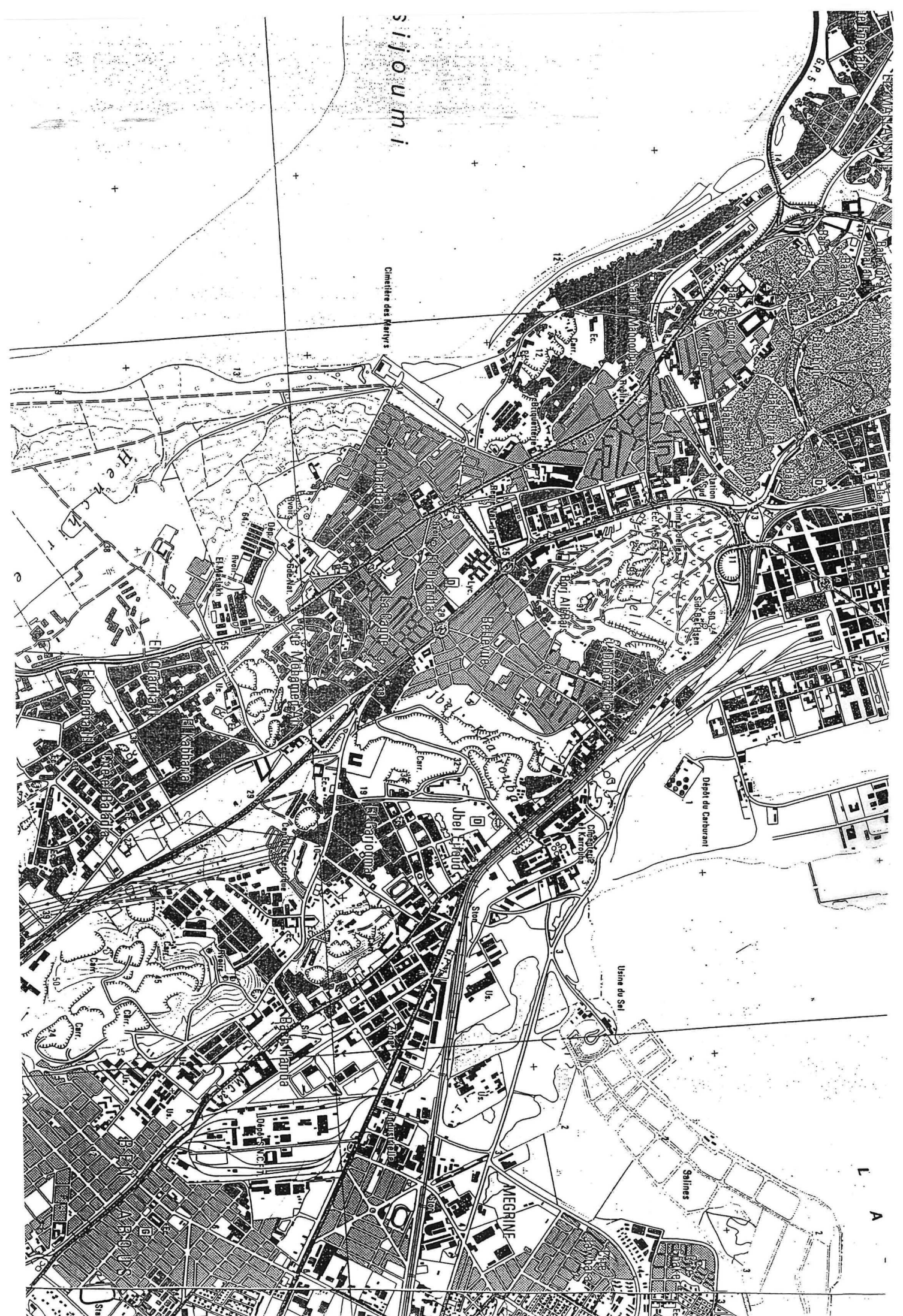
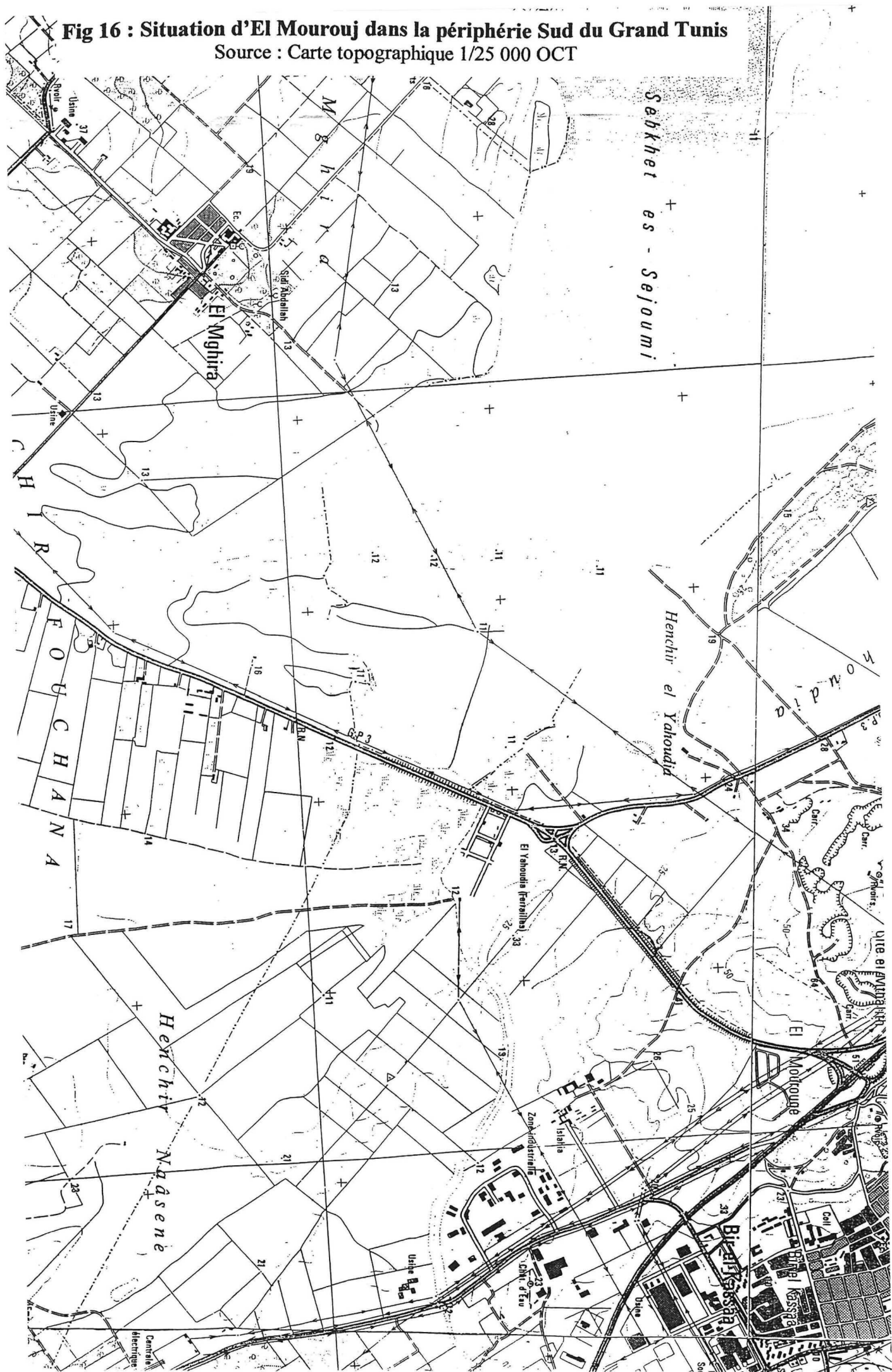
2- El Mourouj : une opération d'urbanisation d'envergure réalisée par l'AFH

La zone Sud comptait 70 466 logements en 1994 et le taux de croissance du parc logement entre 1984 et 1994 a atteint 7,2 %, soit le taux le plus élevé dans le Grand Tunis. Deux raisons principales expliquent ce rythme assez élevé : l'opération d'urbanisation de grande envergure de l'AFH à El Mourouj et les programmes immobiliers opérés par la SNIT dans les zones de Kabaria et Mhamedia. A cela s'ajoute l'urbanisation spontanée dans les délégations de Fouchana et Mhamédia. L'opération immobilière d'El Mourouj vise en premier lieu le rapprochement des populations des zones d'emploi, minimiser les migrations alternantes et les coûts de transport et assurer un équilibre entre les différentes fonctions urbaines dans le Grand Tunis. Le Plan régional d'aménagement (PRA), élaboré par le District de Tunis, avait en effet préconisé la réalisation d'un grand ensemble résidentiel dans la périphérie Sud de l'agglomération tunisoise.

Le site choisi qui s'étend sur plus de 600 hectares, est situé à moins de 10 km du centre de Tunis et il est desservi par une infrastructure composée de l'autoroute Sud, de la GP3 et de la route moyenne communication n° 36 . L'Agence foncière d'habitation (AFH), a

Fig 16 : Situation d'El Mourouj dans la périphérie Sud du Grand Tunis

Source : Carte topographique 1/25 000 OCT



été chargée de la conception et de la réalisation de ce programme qui a été mené en dehors d'un périmètre régi par un plan d'aménagement du fait de la rareté des terrains à bâtir dans le Grand Tunis⁶¹.

Le projet d'aménagement initial comprenait trois tranches principales qui ont été réalisées entre 1980 et 1985. Il s'agit d'El Mourouj 1,2 et 3 ou ce qui a été appelé opération « Bir Kassaa- Ferme Stoll » A cet effet, El Mourouj 1 devait assurer le rôle de quartier principal qui s'anime autour d'artères larges et denses à la faveur d'un réseau de transport en commun en site propre. De part et d'autre de ce noyau central, se succèdent les divers types de logements dont la densité diminue progressivement en s'éloignant du centre.

La programmation globale des logements devait se faire selon le tableau suivant :

Tab 11 : Programme des logements à El Mourouj 1,2 et 3

Type de logements	Superficie terrain	Superficie construite	Nombre logements
Isolé	300 à 500 m ²	100 à 250 m ²	2360
Jumelé	250 à 350 m ²	100 à 200 m ²	378
Groupé	150 à 200 m ²	180 à 120 m ²	144
Bande continue	180 à 250m ²	100 à200 m ²	881
Collectif et semi-collectif	—	120 m ² en moyenne	7280

Source : AFH

La programmation faite par l'AFH (Tab 11) , montre un mixage et une juxtaposition de plusieurs types d'habitat. Ainsi l'on peut distinguer les secteurs d'habitat individuel, situés soit le long de l'artère principale traversant les différentes cités, soit en retrait par rapport à cette même artère. Le second type d'habitat individuel dominant est représenté par l'habitat jumelé et en bande, avec des lots qui ne dépassent pas les 200 m² et qui constituent une zone charnière entre l'habitat dense et l'habitat pavillonnaire de faible densité. Le troisième type d'habitat est appelé dense et comprend le logement social qui a remplacé des lots de terrains affectés au départ à de l'habitat collectif, avec une taille moyenne des lots qui ne dépasse pas les 100 m² pour une surface construite qui n'excède pas les 50 m². Enfin les zones d'habitat collectif et semi-collectif sont localisés de part et d'autre de l'artère principale avec une disposition en ordre discontinu.

La programmation de logements dans les trois premières cités résidentielles à savoir El Mourouj 1, 2 et 3 montre que sur les 11 000 unités d'habitation projetées, près de 70%

⁶¹ L'AFH, chargée des programmes d'acquisition fonciers a pu à plusieurs reprises acquérir pour des motifs étrangers à l'aménagement des terrains à bâtir hors des zones prévues par le PRA et elle a par la suite engagé des processus dérogatoires pour les urbaniser.

sont du genre collectif ou semi-collectif ce qui montre bien que l'organisme aménageur a essayé de tenir compte de l'importance de la question de la densification des logements en optant pour les constructions en hauteur.

Conclusion

La Tunisie s'est dotée de plans de développement économiques et sociaux dès les premières années de l'indépendance, il n'en a pas été de même pour ce qui est de la planification spatiale et urbaine prise en considération seulement à partir de la deuxième moitié des années 60. Plusieurs études ont été élaborées depuis cette date et diverses structures ont été créées, traduisant ainsi une prise de conscience réelle de l'importance d'une stratégie de l'aménagement du territoire qui consiste en premier lieu de corriger par des actions volontaristes les déséquilibres économiques et sociaux qui existent entre les régions et assurer l'égalité des chances entre les habitants de ces régions en matière de services publics.

Cette action de rééquilibrage de l'espace entamée par les pouvoirs publics n'a pas empêché l'étalement spatial et l'accélération du rythme de l'urbanisation, des villes tunisiennes particulièrement les agglomérations situées sur le littoral oriental. Dans cette perspective il est légitime de s'interroger sur la pertinence de la panoplie d'outils de planification spatiale existant se rapportant à l'organisation de l'espace, à la maîtrise foncière, aux moyens financiers et aux institutions et organismes d'aménagement mais aussi sur la capacité et la logique des acteurs du secteur public et privé de canaliser et organiser la croissance des grandes villes, leur donner les instruments d'une meilleure efficacité dans les domaines tels que l'habitat, les équipements socio-collectifs, le transports et autres services.

Les critiques qui ont été faites à ces documents réalisés durant les années 70 et 80, portent essentiellement sur « l'absence de véritables stratégies urbaines » et sur les difficultés rencontrées par les aménageurs et concepteurs au niveau du « contrôle effectif de la croissance rapide de l'urbanisation ». De plus, cette planification est axés en priorité sur les grandes agglomérations et met l'accent essentiellement sur « l'équilibre spatial et fonctionnel entre le centre et la périphérie et entre les différents secteurs géographiques ». Les propositions les plus concrètes concernent l'infrastructure routière et la question des transports urbains.

Plusieurs facteurs ont été avancés par C. CHALINE pour expliquer l'échec de la politique de planification spatiale et urbaine durant la période 70-80. En premier lieu il mentionne « l'absence ou la faiblesse de la volonté politique en matière d'usage des sols et de gestion de l'espace » qui s'ajoute aux divergences des logiques et stratégies des grands organismes étatiques du fait de l'absence de coordination. D'autres facteurs non moins importants sont signalés par ce même auteur à savoir « la pénurie de moyens financiers, le manque de personnel qualifié et la politique de centralisation ».

Une évaluation récente de l'élaboration des Plans d'aménagement urbain par les bureaux d'étude faite au sein d'un atelier à l'Ecole nationale d'administration et ayant réuni des spécialistes de l'aménagement et de la planification spatiale en 2001, a montré l'existence de plusieurs lacunes dans ces documents. En premier lieu il a été noté une autre fois, une certaine faiblesse au niveau de la coordination entre planification urbaine et développement économique ; en plus le contenu de ces plans s'avère incomplet, insuffisant et limité quant à son application. Cette même évaluation fait ressortir une inadéquation entre les plans et certains besoins tels que l'habitat de type social et les équipements socio-collectifs. Finalement avec des délais d'application qui deviennent très long, c'est la crédibilité de ces documents qui est remise en question.

Dans ce cas précis, la principale question que l'on se pose est de savoir quelle est l'utilité et la finalité de ce genre de documents ? Les lacunes et insuffisances que l'on peut retracer dans ces documents ont-ils un impact direct sur des opérations d'urbanisme de grande envergure comme c'est le cas des nombreuses cités résidentielles qui ont vu le jour durant les deux dernières décennies. Enfin est-il possible de corriger certaines fautes graves que l'on a commis à l'occasion de ces aménagements et qui ont parfois des répercussions graves sur le cadre de vie et l'environnement urbain des habitants ?

Deuxième chapitre

EL MOUROUJ : UN NOUVEAU QUARTIER RESIDENTIEL PROGRAMME DEPUIS LA FIN DES ANNEES 70 DANS LA PERIPHERIE MERIDIONALE DU GRAND TUNIS

Du fait de la croissance urbaine au cours des deux dernières décennies, l'agglomération tunisoise a enregistré un étalement spatial remarquable. Cette situation est la conséquence de la généralisation du phénomène de décohabitation, la migration vers les cités résidentielles de la périphérie, la prolifération de l'habitat non réglementé, l'accroissement du taux d'accession à la propriété et le développement du modèle horizontal en matière de construction particulièrement l'habitat individuel pavillonnaire. Cette projection de la ville hors d'elle-même ou périurbanisation aura plusieurs répercussions négatives particulièrement l'occupation des terres agricoles¹, le rétrécissement des réserves foncières, l'accroissement du volumes des investissements et des charges collectives au profit de l'infrastructure, des équipements socio-collectifs et du transport public.

Trois principales formes d'extension de l'urbanisation ont été signalées par les études réalisées par le District de Tunis². La première est une extension par front d'urbanisation qui s'est faite autour de trois noyaux : El Menzah-El Manar dans le secteur Nord, Ben Arous-El Mourouj dans le secteur Sud et Ezzouhour-Ettadhamen dans le secteur Ouest. La zone côtière est concernée elle aussi par ce phénomène de progression de l'urbanisation essentiellement autour de la Marsa, Ezzahra et Borj Cedria. L'urbanisation dans cette première couronne est l'œuvre d'opérateurs publics, privés mais aussi de clandestins.

La deuxième forme d'extension qui se situe dans la deuxième couronne, est relative à l'urbanisation par essaimage, grande consommatrice de terre agricole particulièrement dans les plaines de l'Ariana, Sidi Daoud, Borj Touil, Raoued, Sijoumi, Naassen. Se développant le long des principales voies de communication, cette urbanisation est dirigée par des lotisseurs clandestins mais aussi par des opérateurs publics et privés.

La troisième et dernière forme d'urbanisation englobe la ceinture agricole tunisoise et elle se focalise autour des localités comme Mornag, Khélidia, Mornaguia, Oued Ellil, Jédeida, Tébourba³ qui connaissent une véritable dynamique avec l'apparition de nouvelles cités résidentielle et nouvelles activités économiques en relation avec le commerce. Ces petites agglomérations agricoles, ont confirmé vu leur vocation résidentielle s'affirmer ce qui

¹L'espace urbain consommé annuellement est passé de 300 hectares au début des années 60 à plus de 2000 hectares à partir de 1975 et la consommation moyenne par habitant va atteindre les 120 m² au cours des années 1990 alors qu'elle était de 80 m² en 1975.

² Structure régionale chargée de coordonner la planification spatiale dans le Grand Tunis

³ Il s'agit d'un ensemble de localités qui se trouvent dans un rayon de 15 à 30 km du centre.

a amené les autorités locales à les doter de plans d'aménagement urbain favorisant ainsi leur mutation.

L'étalement spatial tel qu'il a été amorcé au début des années 70, implique l'idée de distance par rapport au centre. Cette distance est avant tout géographique, mais elle peut aussi avoir une signification symbolique, puisqu'il va y avoir une identification par rapport au centre considéré à juste titre le cœur de la cité, le lieu de l'exercice du pouvoir et où il y a une concentration des activités économiques.

Par hypothèse, deux situations diamétralement opposées vont s'établir dans le rapport centre-périphérie. La première prendra la forme d'une subordination totale de la périphérie au centre, qui est considéré comme étant la référence de tout ce qui est entrepris. La deuxième situation, c'est lorsque la périphérie tourne le dos pour ainsi dire au centre, estimant sa position privilégiée et que son modèle doit être imité.

Ces deux situations contradictoires peuvent s'appliquer à l'exemple de l'agglomération tunisoise à travers lequel il est possible de distinguer plusieurs types de périphéries qui se présentent comme étant de véritables « puzzles urbains », difficiles à structurer et qui peuvent être assimilées beaucoup plus à des excroissances de la ville-centre plutôt qu'à des banlieues au sens européen du terme.

Ces espaces périphériques très diversifiés et en perpétuel remodelage, se présentent selon deux statuts à savoir l'un réglementaire sous l'égide des autorités étatiques et un deuxième illégal, ne bénéficiant pas de l'aval des pouvoirs publics. Pour ce qui est du second cas, nous citerons la première génération de bidonvilles⁴ qui se sont développés autour de Mellassine, Borj Ali Rais, Jbel Lahmar et Kabbaria, à la faveur des crises des années 20, 30 et 40. La politique collectiviste des années 60 va renforcer cette marginalité sociale et donner naissance à de nouvelles périphéries prolétaires comme c'est le cas du quartier d'Ettadhamen-Douar Hicher se présentant sous l'aspect d'une vaste cité d'habitat spontané qui s'est développée durant la seconde moitié des années 70 à partir d'un village rural construit en 1966 et d'une agglomération villageoise (Douar Hicher).⁵

⁴ Ces quartiers vont accueillir des populations rurales attirées par la possibilité d'un emploi et ils vont accompagner, l'implantation des industries en voies d'installation.

⁵ L'extension de cette cité a été particulièrement rapide puisqu'elle est passée de 39 à 252 ha entre 1975 et 1980, alors que la population a atteint les 150 mille habitants en 1994.

A l'opposé de tout cela, les années 60, 70 et 80 ont été marqués par une mobilité résidentielles des classes aisées qui ont quitté le centre pour s'installer dans le secteur Nord autour de la Marsa, Gammarth, la Soukra et le secteur central d'El Menzah.

Pour trouver un certain équilibre entre ces deux extrêmes, les pouvoirs publics vont s'efforcer à mettre en place d'une politique d'urbanisation concertée. Cette politique est à l'origine de la multiplication de quartiers résidentiels avec de vastes ensembles d'habitat social destinés à accueillir les classes moyennes montantes mais aussi populaires.

Ces quartiers ainsi constitués, de plus en plus visibles dans le paysage urbain prennent des formes diverses et ont des contenus sociaux complexes et c'est l'exemple d'El Mourouj, notre secteur d'étude.

I – PORTION D'UNE PLAINE ALLUVIALE EN VOIE D'URBANISATION

A- Une situation privilégiée à proximité du centre de Tunis

Le Grand Tunis est formé des territoires des gouvernorats de Tunis au centre, de l'Ariana au Nord et de Ben Arous au Sud ⁶. La population totale du Grand Tunis est passé de 1394 749 à 1828 842 habitants entre 1984 et 1994. Le gouvernorat de Tunis concentre près de la moitié (48%) du total de la population suivi, du gouvernorat de l'Ariana avec 31,1% et celui de Ben Arous avec 20,4 % du total. La population urbaine de l'ensemble du territoire du Grand Tunis représente 44,6% de la population communale du pays.

Le périmètre administratif actuel du grand Tunis s'étend sur 350 mille hectares contre 150 mille hectares en 1974. Entre 1984 et 1994, et le découpage administratif du Grand Tunis comprend actuellement 45 délégations, 29 communes et 305 secteurs. El Mourouj qui constitue l'une des plus récentes communes du gouvernorat de Ben Arous s'étend sur une superficie de 1217 hectares et comptait en 1994 une population de 31 073 habitants

Situé à proximité du chef lieu de gouvernorat à savoir Ben Arous et des principaux centres urbains en développement de la périphérie Sud comme la Nouvelle Médina, Fouchana, Mhamedia, Cité Avicenne, El Mourouj devra constituer dans les années à venir

⁶ Le gouvernorat de l'Ariana a été scindé en deux, après la création du nouveau gouvernorat de la Manouba en 2001.

Fig 17 : Situation d'El Mourouj dans le Grand Tunis



l'un des principaux résidentiels du centre urbain Sud programmé par le Plan Régional d'Aménagement du District de Tunis en 1977.⁷

Limité au Nord par le quartier d'El Kabaria, El Mourouj est séparé du côté Est de la commune de Ben Arous par l'autoroute de Hammamet et du côté Sud et Ouest elle est contiguë à la délégation de Fouchana alors qu'au delà de la route MC 39 s'étend l'agglomération de Naassen. La zone de l'El Mourouj est reliée au centre de Tunis par un réseau routier assurant le trafic local mais aussi des liaisons avec le reste des régions du pays. Par conséquent, elle fait partie du secteur Sud dont le réseau primaire est formé par un système de radiales avec une seule entrée vers Tunis du côté de Bab Aléoua. La route nationale 3 qui traverse El Mourouj est un axe à caractère régional permettant l'évacuation du trafic vers le Sud de Tunis et relie ce dernier au Centre du pays.

L'équipement d'infrastructure de base réalisé lors de l'aménagement du site, comprend l'ensemble des réseaux techniques à savoir la voirie, l'eau, l'électricité, l'assainissement ont été réalisés par l'organisme aménageur à savoir l'AFH lors de l'opération de viabilisation des terrains de construction et la mise en place des différents lotissements. Ainsi l'on peut distinguer un premier réseau réservé à l'approvisionnement et un second réseau pour l'évacuation et l'assainissement.

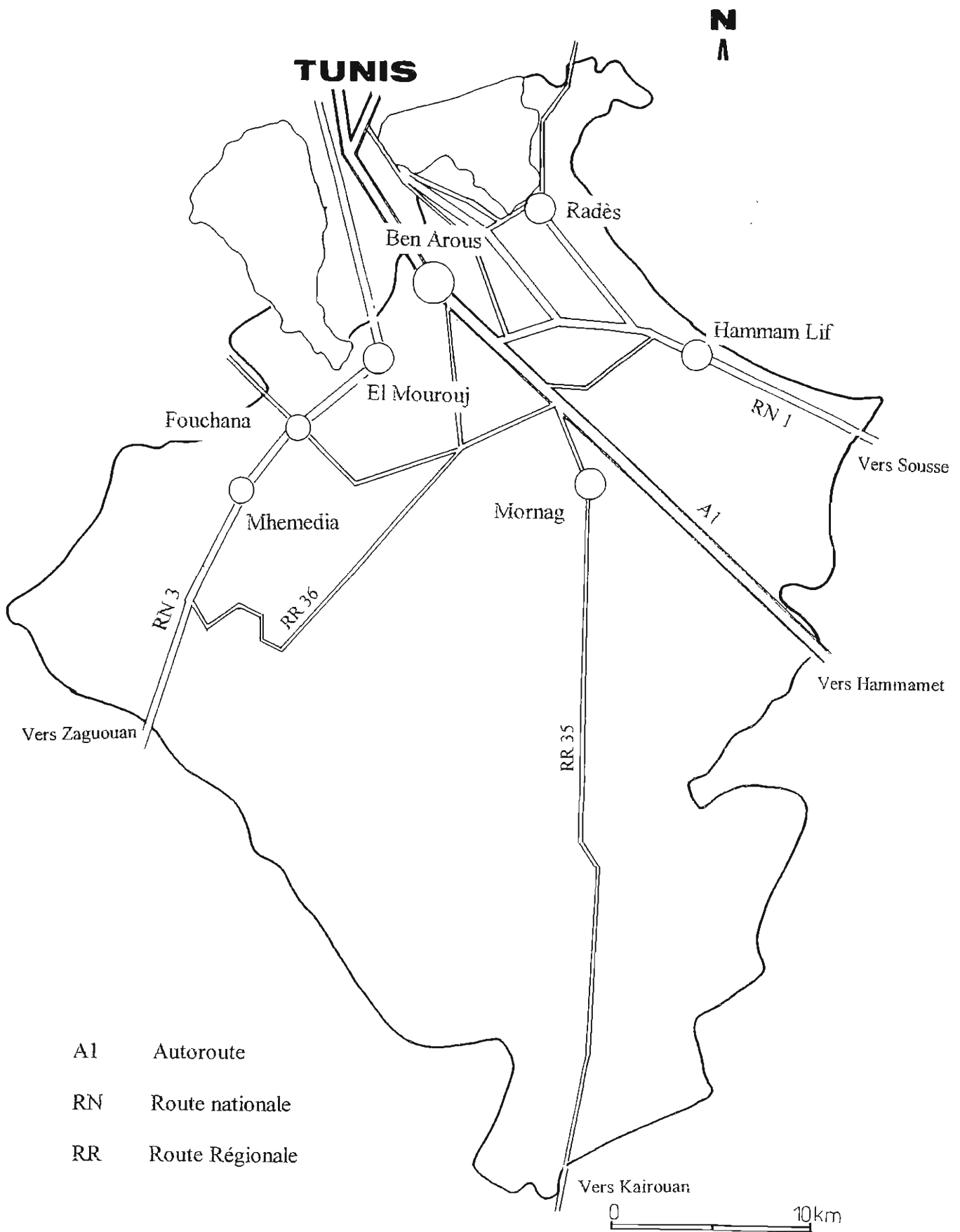
Le réseau d'approvisionnement concerne l'alimentation en eau, électricité et en gaz naturel. Pour ce qui est de l'eau, El Mourouj est alimentée par une conduite de section 1600 en provenance de la station de traitement de Ghdir El Golla qui alimente le réservoir principal de Bir El Kassaa d'une capacité de 16 000 m³. Ce réservoir est situé sur les hauteurs d'El Mourouj 2. Quant à l'approvisionnement en électricité, il est assuré par une ligne de haute tension de 90 kilowatt en provenance du poste HT/MT de Garjouma. Il existe aussi à El Mourouj un poste de transformation HT/MT localisé sur la MC 36. Un réseau de moyenne et basse tension alimente toute la zone d'El Mourouj y compris les quartiers d'habitat spontané.

Le transport de l'électricité par les lignes à haute tension a entraîné une servitude non oedificandi pour les couloirs correspondants dont une partie a été reboisée.

Un réseau de gaz naturel a été installé récemment à El Mourouj pour la distribution aux abonnés du gaz à usage domestique et à l'heure actuelle, seules les cités d'El Mourouj 1, 2 et 3 en sont connectées. Le gaz naturel coûte moins cher que le GPL, et offre une

⁷ Il s'agit du premier schéma directeur de l'agglomération tunisoise réalisé par le District de Tunis.

Fig 18 : Le réseau routier dans le gouvernorat de Ben Arous



- A1 Autoroute
- RN Route nationale
- RR Route Régionale

Source : Atlas du Grand Tunis 1996
 Conception : A. Bounouh

disponibilité permanente, un usage multiple (chauffage central, cuisine, chauffe-bain...) et présente surtout plus de sécurité. Dans le but d'exhorter les ménages à opter pour ce produit, il a été décidé en août 2001, de baisser le coût de branchement au réseau gaz naturel pour l'usage domestique. Ainsi les promoteurs immobiliers du secteur privé et publics vendent à l'heure actuelle les nouveaux logements logement avec une connexion au gaz naturel déjà installée. Il faut rappeler à ce sujet que les frais de branchement pour le logement individuel ont été ramenés à 140 dinars contre 556 dinars auparavant, alors que pour ce qui des habitations collectives les frais passent de 70 dinars à 170 dinars⁸.

Le réseau d'évacuation concerne en premier lieu l'évacuation des eaux domestiques usées et pluviales. L'Office national d'assainissement (ONAS), gère l'ensemble du réseau qui a été installé lors de la viabilisation des différents lotissements. Actuellement, le principal problème qui se pose à El Mourouj est en relation avec la stagnation des eaux de pluie dans certains secteurs déprimés. L'ONAS a procédé à la réalisation d'un bassin de pluie pour faciliter l'évacuation des masse volumineuse d'eaux lors des grandes averses. Le canal à ciel ouvert situé à proximité de la zone industrielle de Bir Kassaa et qui longe la cité Errachid à El Mourouj 3 constitue une source de nuisance pour les riverains malgré les actions de curage.⁹

B- Diversité des paysages naturels entourant El Mourouj

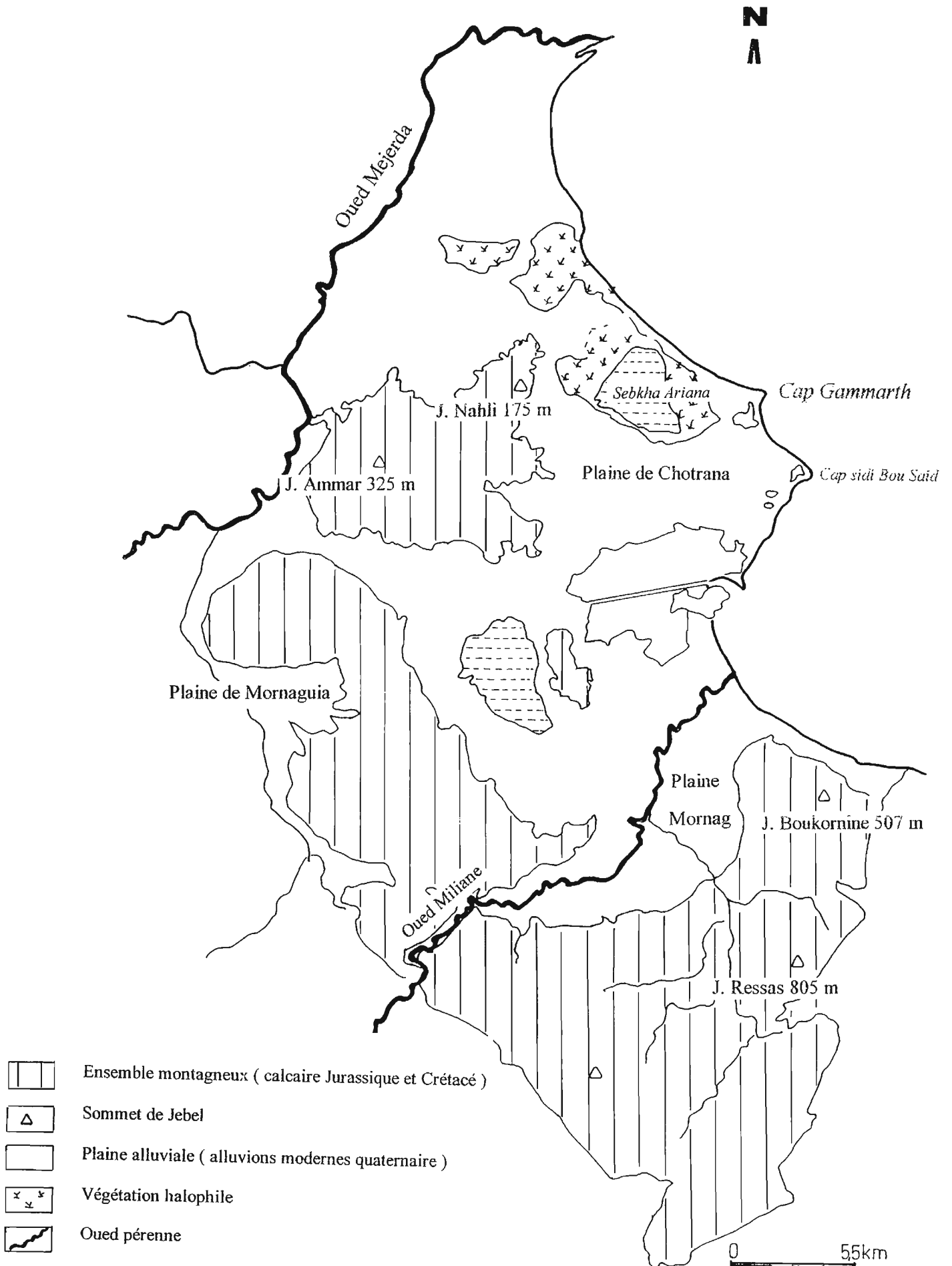
Le Grand Tunis est situé dans la région constituant l'extrémité Nord-Est de la dorsale tunisienne. De nombreux effondrements engendrés par les grandes cassures ont laissé les sommets des Jebels Ressas, Zaghouan et Boukornine constitués par des calcaires du Jurassique et du Crétacé et ont donné naissance aux plaines dans les dépressions topographiques dont les principales sont celles de Mornag, de l'Ariana , de la Soukra, de la Manouba et de Fouchana. Les principaux massifs dominant les dépressions issues de la vallée de la Mejerda et celle de l'oued Miliane,¹⁰ forment une ceinture de plaines alluviales situées à proximité de lacs et de sebkhas. Dans le secteur Sud, les plaines de Mornag, Khélidia, Fouchana, Mhamedia et Naassen commencent à la limite de Jbel Bou Kornine et Jbel Ressas et s'étendent jusqu'à la mer traversées par l'oued Miliane et l'oued El Hamma.

⁸ A la suite de cette décision et selon la direction commerciale de la STEG, une hausse considérable a été enregistrée au niveau des nouveaux abonnements puisque l'on a recensé 22 mille nouveaux abonnés à la fin de décembre 2001, contre une moyenne annuelle de 14 mille abonnements auparavant.

⁹ La Commune d'El Mourouj a prévu dans ses budgets annuels, une enveloppe pour la question de l'assainissement.

¹⁰ L'Oued Mejerda est le principal cours d'eau pérenne du pays avec un débit moyen annuel de 100 m³/s, alors que le Miliane a un débit moyen annuel de 50 m³/s et connaît un régime contrasté.

Fig 19 : Le cadre naturel de l'agglomération tunisoise



Source : Atlas du Grand Tunis 1996
Conception : A. Bounouh

Situé entre les trois grands ensembles naturels de la zone Sud à savoir la plaine de Mornag , la Sebkha de Sijoumi et l'oued Miliane , le site d'El Mourouj s'étale presque entièrement sur des alluvions modernes du quaternaire récent . Le sol est à dominante gréseuse et argileuse surtout dans la partie méridionale avec des affleurements de calcaire gréseux à l'extrémité septentrionale. L'aspect topographique général du site d'El Mourouj est partagé entre la platitude pour une grande partie de la Zone méridionale et centrale et le vallonnement dans la partie septentrionale . Ainsi dans ce dernier secteur les altitudes moyennes peuvent dépasser les 35 mètres . Le secteur d'El Mourouj au niveau du parc à ferraille , forme une zone déprimée inondable faisant partie de la sebkha de Sijoumi . Le secteur méridional au niveau du quartier d'El Mourouj V, présente une altitude moyenne de 20 mètres. Cette zone jouxte une cuvette caractérisée par des sols fertiles et qui a été jusqu'à une période assez récente inondée par l'oued Miliane.

Le cadre géologique de Grand Tunis est marqué par la présence de zones déprimées occupées par des sebkhas (Ariana et Sijoumi). Les avancées deltaïques de l'oued Mejerda sont à l'origine du substratum argilo-sableux qui couvrent une bonne partie du Grand Tunis . Cette sédimentation deltaïque présente des conditions de dépôt assez diversifiées et il en résulte la formation de lentilles sableuses dans une masse argileuse.¹¹ La zone d'El Mourouj est comprise entre deux bassins versants parmi les cinq principaux bassins versant constituant le territoire du Grand Tunis. Il s'agit des bassins de Manouba- Sijoumi et celui de Mornag . Le bassin de Manouba-Sijoumi constitue un système où se rencontrent trois nappes individualisées : une nappe phréatique, une nappe semi-profonde et une nappe profonde. La nappe phréatique, traversée par l'oued Gueriana, est alimentée par les apports directs des infiltrations et des précipitations mais aussi par les écoulements sur reliefs entourant la plaine. La Sebkha Sijoumi constitue le principal exutoire superficiel des eaux souterraines du bassin versant de Manouba-Sijoumi. La géologie de cette sebkha est liée au processus de sédimentation du l'ensemble du bassin-versant par des alluvions fluviales de la Mejerda.

La nappe phréatique du bassin de Mornag présente deux directions d'écoulement souterrain, l'un axé sur Oued Miliane et l'autre sur Oued El Hamma . Ces deux derniers oueds contribuent à l'alimentations de la nappe qui est assurée à partir des piémonts des hauteurs (Jebel Ressas et Jebel Boukornine).

¹¹ La ville de Tunis est bâtie en grande partie sur ce substratum argilo-sableux, qui s'étend entre les Jbej Nahli et Ammar au Nord, les collines de la Manouba et Sidi Belhassen au Sud.

Les données géologiques de surface sont intimement liées à l'histoire de sédimentation du bassin de la Manouba-Sijoumi, rempli d'alluvions fluviales de la Mejerda et qui se prolonge jusqu'à la barrière de Tunis où prend naissance un ombilic constituant l'actuel Sebkhha de Sijoumi. Cet ombilic qui résulte d'une subsidence plus intense, est composé d'une accumulation de sédiments argilo-sableux et où la composante argileuse est la plus importante. A côté des terrains argilo-sableux d'âge pliocène,affleure au niveau de la berge Est de la Sebkhha, des terrains éocènes à prédominance calcaire et où sont ouverts plusieurs carrières de pierres et gravier.¹²

Sur la berge Ouest,affleurent des terrains oligocènes composés de grés et d'argiles, des terrains éocènes et crétacés composés de marnes et calcaire. La berge Nord est dominée par les constructions et on peut localiser quelques buttes témoins argilo-sableux du pliocène. Au Sud, à l'aval de la Sebkhha,affleurent des terrains gréseux oligocènes et des terrains composés de marnes, de dolomies et de gypses d'âge triasique.

Le secteur d'El Mourouj faisant partie du Grand Tunis est régi par les conditions générales prévalant sur la Méditerranée occidentale liée principalement à la circulation des masses d'air provenant de l'Atlantique et du Sahara. Il s'agit d'un climat typiquement méditerranéen caractérisé par des moyennes modérées par l'influence maritime. La température moyenne, dont les amplitudes sont modérées, varie entre 11,4 °c en hiver et 26,1°C en été pour la période de 1961 à 1990. Les moyennes cachent parfois les brusques chutes de températures en hiver et leur rapide augmentation en été parfois sans transition très marquée entre les deux. Les minima annuels absolus ont lieu en janvier et les maxima durant le mois d'août. La pluviométrie annuelle est de l'ordre de 470 millimètres. Il s'agit d'une moyenne enregistrée sur la période de 1904 à 1960 pour la station de Tunis-Carthage. L'importance de la pluviométrie entre septembre et mai confère au Grand Tunis des potentialités agricoles considérables.

Les vents dominants sont du secteur Ouest à Nord-Ouest durant l'hiver et du secteur est en été. Le sirocco vent sec et chaud provient généralement du sud-Ouest et du Sud-Est avec généralement des poussières et du sable en suspension. Ce vent peut intéresser la région du Grand Tunis durant certaines périodes de l'année particulièrement la saison chaude¹³.

¹²Les gouvernorats de Ben Arous et Tunis concentrent un grand nombre de carrières situées à proximité de zones d'habitation. C'est le cas des carrières du secteur de Kabbaria et Jbel Jloud.

¹³ L'évaporation est généralement assez importante notamment durant la période chaude et dépasse les 120 mètres par an.

II – UN ESPACE FORTEMENT URBANISE A PROXIMITE D'UNE ZONE DE TRADITION INDUSTRIELLE

A - Dynamique urbaine de la périphérie Sud du Grand Tunis

Le Grand Tunis fait partie de la région du Nord-Est de la Tunisie qui compte 27% de la population totale du pays en 1994, soit 2,4 millions d'habitants sur une superficie ne dépassant pas le 7,4 % du territoire national.

Sur la base des estimations avancées par l'Institut national de statistiques, la population du Grand Tunis a dépassé les 2 millions d'habitants en janvier 2000. Comme le montre le tableau 12, la population des gouvernorats de l'Ariana et Ben Arous a enregistré un taux d'accroissement dépassant les 18%, alors que pour Tunis, ce taux ne dépasse pas les 5%.

La population urbaine ou communale du Grand Tunis représentait en 1994 presque 45% de la population communale de l'ensemble de la Tunisie. Cette concentration est le fait de communes du gouvernorat de Tunis, mais aussi de la propension de nouvelles communes périphériques à croissance élevée.

Tab 12 : Evolution de la population des délégations du Grand Tunis

Gouvernorat	1994	2000	Taux d'accroissement en %
Tunis	887 803	929 870	4,7
Ariana	569 294	672 750	18,1
Ben Arous	371 745	440 930	18,6
Total	1 828 842	2 043 550	11,7

Source : INS

Entre 1984 et 1994, la population communale du Grand Tunis n'a pas évolué suivant un même rythme. En effet le tableau 13, montre un fort taux d'accroissement enregistré par le gouvernorat de l'Ariana soit 9,2% alors que pour Ben Arous, ce taux est de 4,5%. Pour ce qui de Tunis, ce taux est relativement faible puisqu'il ne dépasse pas les 1,4%.

Tab 13 : Evolution de la population communale du Grand Tunis entre 1984 et 1994

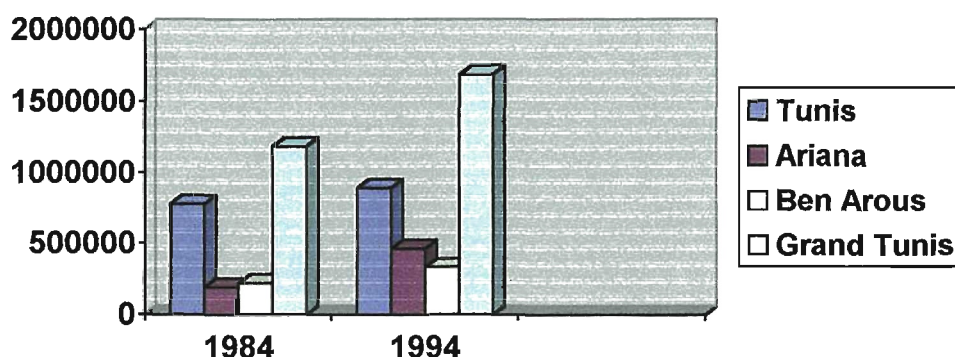
	1984	1994	Taux de croissance en %
Tunis	774 364	887 803	1,4
Ariana	192 428	462 100	9,2
Ben Arous	218 892	333 724	4,5
Grand Tunis	1 180 877	1 683 927	3,6
Total	3 680 800	5 361 800	3,8

Source : RGPH. INS

La croissance de la population communale dans le Grand Tunis a été légèrement inférieure à la croissance urbaine de l'ensemble du pays soit 3,6% contre 3,8% entre 1984 et 1994. La croissance urbaine au cours de la décennie 1984-1994 a été ralentie au centre du Grand Tunis au profit d'un report sur les périphéries. Finalement il y a eu croissance des petites villes et des centres situés dans la première couronne des gouvernorats de Ben Arous au Sud et celui de l'Ariana au Nord et l'Ouest .

Ainsi La tendance actuelle de l'urbanisation dans le Grand Tunis se caractérise par un dépeuplement du centre historique et le déplacement du centre de gravité de l'urbanisation résidentielle. Les périphéries des gouvernorats de Ben Arous et Ariana ont pris de l'importance avec l'implantation de nouveaux quartiers résidentiels.

Fig 20 : Evolution de la population communale du Grand Tunis

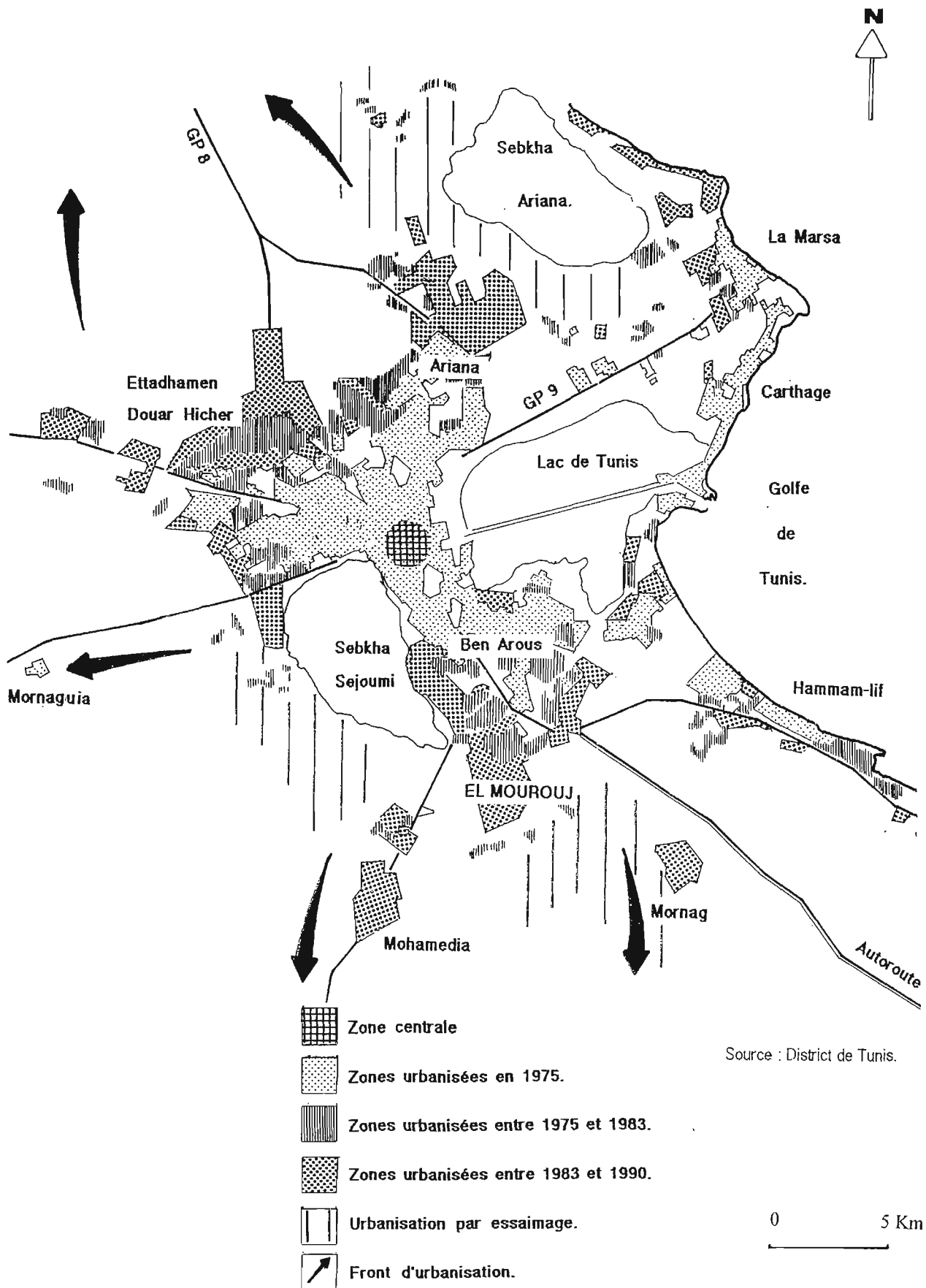


Source : INS

Ainsi la croissance du parc logement dans les gouvernorats de Ben Arous et Ariana est plus importante que celle de Tunis et elle est conforme aux tendances centrifuges de déplacement de la population qui ont caractérisé l'évolution du Grand Tunis au cours des 15 dernières années.

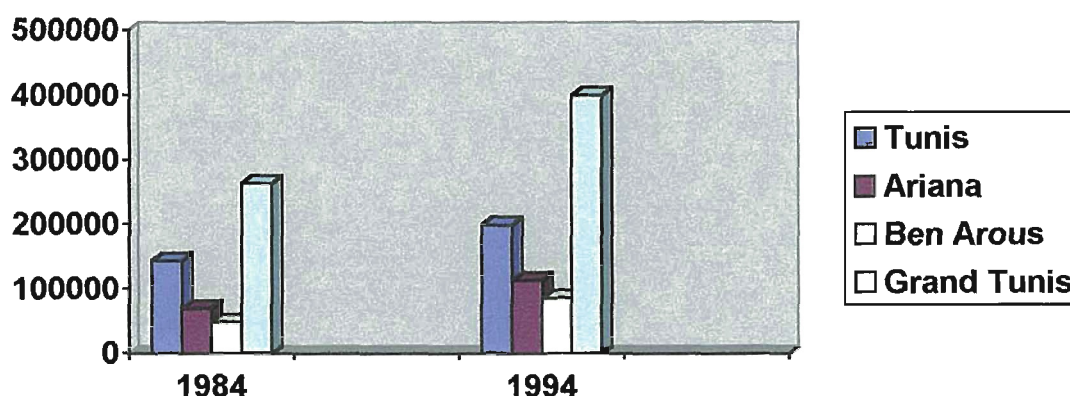
Malgré des densités qui dépassent parfois les 30 mille habitants par km², certaines communes du centre de Tunis perdent leur population au profit des zones périphériques qui se densifient à la suite de nouvelles opérations d'habitat. En conséquence, on peut affirmer que la croissance de la capitale s'est faite depuis les années 70 dans les différences couronnes avec le plus fort taux d'attraction observé dans les centres de la première couronne ou banlieue résidentielle. D'après les données du recensement de 1994, le taux

Fig 21 : Evolution de la croissance urbaine dans le Grand Tunis



l'urbanisation atteint les 100% dans les délégation de la parties centrale qui représente le point nodal de l'espace relationnel (concentration de la population , des activités et de l'infrastructure) alors qu'il diminue vers le sud et dans la partie Ouest dans les secteurs à dominante agricole comme Mornag, Mhamedia, Mornagia , Jedeida, Tebourba¹⁴ .

Fig 22 : Répartition par gouvernorat des logements construits entre 1984 et 1994



Jusqu'en 1991, El Mourouj faisait partie de la Commune de Ben Arous et l'on ne disposait pas de données démographiques concernant le recensement de 1984 et de l'enquête Population-Emploi de 1989. En 1984, la Commune de Ben Arous comptait 52 105 habitants intégrant l'actuelle Commune d'El Mourouj. La population des secteurs qui correspondent au territoire de l'actuelle Commune d'El Mourouj totalisait en 1984 environ 2 000 habitants y compris le secteur Hached qui représente la zone d'habitat non réglementaire.

L'enquête sur la taxe locative, réalisée par les services de la Commune d'El Mourouj, a permis de recenser plus de 6 780 logements individuels et appartements et 600 logements populaires dans les quartiers d'habitat non réglementaire. Sur la base de ces chiffres la population totale résidente à El Mourouj a été estimée à 42 000 habitants¹⁵.

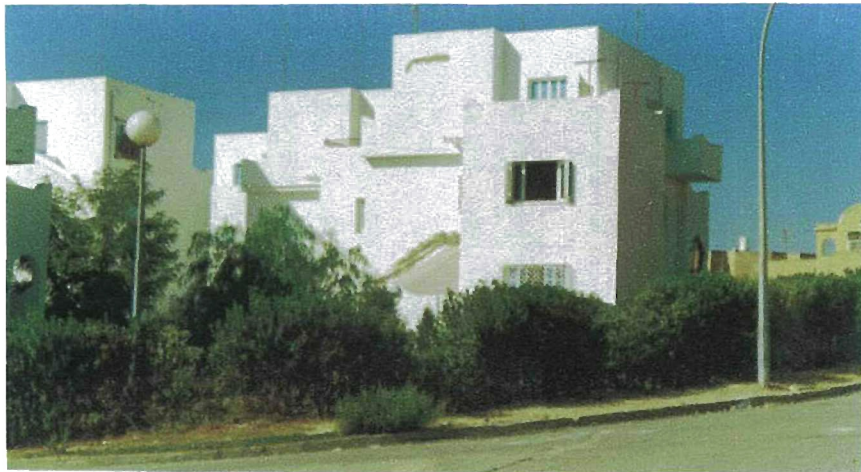
¹⁴ Des densités élevées se retrouvent dans les délégations en périphérie immédiate du centre : plus de 10 mille hab/km², alors ces densités baissent dans les délégations de la périphérie à caractère agricole.

¹⁵ Ce chiffre a été calculé sur la base d'un ménage moyen de 5,5 personnes dans les cités résidentielles réglementaires et de 7,2 personnes dans les secteurs d'habitat non réglementaire.

Pl 1 : El Mourouj , un espace périphérique encore en chantier



Pl 2 : Une densification des espaces résidentiels par la multiplication de l'habitat vertical



L'évolution de la population communale dans le gouvernorat de Ben Arous entre 1984 et 1994 (Tab 14), montre qu'il faut tenir compte de la création de nouvelles communes après 1985 et de la modification du découpage administratif. En effet les communes de Hammam Lif, Ezzahra et Ben Arous dont une partie a été intégrée pour la création des communes de Boumhel, Hammam Chott et El Mourouj, présentent des taux de croissance faibles et parfois négatifs. La population communale de Mornag et Mhamedia a connu un fort taux de croissance du fait de l'existence de plusieurs opérations immobilières des opérateurs privés et publics et de la progression de l'habitat non réglementaire.

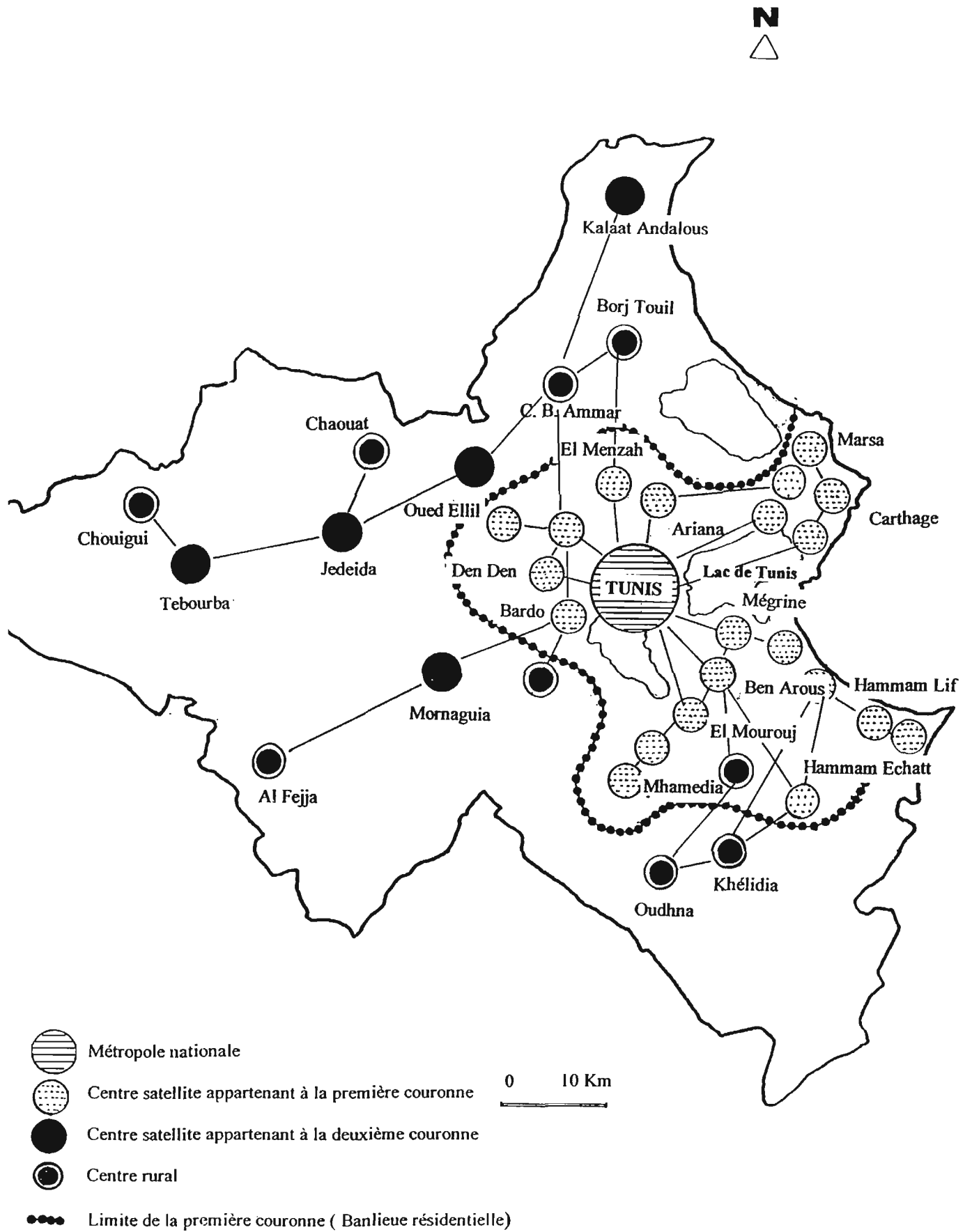
Tab 14 : Evolution de la population communale du gouvernorat de Ben Arous entre 1984 et 1994

(Source : RGPH)

Commune	1984	1994	Taux d'accroissement
Ben Arous	52 105	67 158	2,57
Rades	30 218	35 713	1,68
Hammam Lif	47 009	37 494	-2,28
Mornag	14 149	21 644	4,34
Mhamedia	21 773	50 897	8,86
Ezzahra	25 582	25 940	0,14
Megrine	23 249	25 707	1,01
Khélidia	4 797	5 668	1,68
Mourouj	-	31 037	-
Boumhel	-	16 037	-
Hammam Chatt	-	16 429	-
Medina Jadida	-	33 604	-
Fouchana	-	37 409	-

Les communes récentes du gouvernorat de Ben Arous ont connu un boom démographique, avec un doublement de la population comme c'est le cas d'El Mourouj qui selon des estimations récentes de l'INS, a atteint presque les 60 mille habitants en janvier 2001. Le Grand Tunis s'intègre dans un réseau urbain hiérarchisé présentant une typologie de centres très diversifié. Tunis constitue la capitale politique et en même une métropole économique de niveau national. Elle cumule toutes les fonctions et a favorisé l'émergence d'une première couronne résidentielle constituée par des centres dont la taille et le niveau d'équipement sont très variables. El Mourouj représente un exemple typique de ces nouveaux centres résidentiels en pleine expansion de cette périphérie Sud de la capitale.

Fig 23 : Le réseau urbain dans le Grand Tunis



Source : Atlas du Grand Tunis 1996
Conception : A. Bounouh

B - Forte concentration industrielle et des équipements dans le gouvernorat de Ben Arous.

1- Une activité industrielle ancienne et dynamique

L'activité industrielle reste concentrées dans le secteur Sud du Grand Tunis malgré la création récente de nouvelles zones industrielles à l'Ouest (Kassar Saïd) et au Nord (Charguia) . En effet la périphérie Sud est traditionnellement connue comme étant une zone à dominante industrielle puisqu'on y dénombre plus de 600 unités ayant des activités très variées. La majorité de ces zones sont situées autour de Ben Arous. Le territoire d'El Mourouj abrite deux zones industrielles : Bir kassaa 2 et Bir Kassaa 3 qui représentent le prolongement vers l'Ouest de la zone industrielle de Bir Kassaa 1. La séparation entre ces deux ensembles étant matérialisée par l'autoroute Sud . Les deux zones de Bir Kassaa 1et 2 s'étendent sur 110 hectare et intéressent 92 entreprises spécialisées dans le bâtiment et le VRD.

Les zones industrielles de Bir Kassaa 1 et 2 qui occupent l'Est de la Commune d'El Mourouj s'étendent sur une superficie brute de plus de 100 hectares, superficie qui représente 16% de la superficie industrielle totale dans l'ensemble de la zone Sud. Le nombre d'unités industrielles dans les deux zones industrielles ne dépasse pas la centaine et la superficie nette occupée par ces unités est de 63 hectares. La majorité des unités dans les deux zones est spécialisée dans le bâtiment et les VRD¹⁶, en plus des dépôts comme l'indique le tableau ci-après :

Tab15 : Types d'activités dans les zones industrielles de Bir Kassaâ 1et 2

Type d'activité	Nombre d'unités	Superficie
Bâtiment et VRD	21	23,8
Dépôt	10	10
Entreprise de TP	6	5,0
Textile	6	4,1
Service	5	2,0
Atelier mécanique	2	2,0
Imprimerie	3	1,0
Terrains nus	19	10
Divers	16	16,2

Source : URBACONSULT-CERAPE

¹⁶Bien que les unités industrielles d'ElMourouj soient peu polluantes, il existe quelques cas de pollution hydrique au niveau du bassin d'écrêtement attenant à Bir Kassaâ 3.

Le secteur méridional de l'agglomération tunisoise, continue à attirer les industriels, malgré les incitations et mesures prises par les pouvoirs publics en matière de décentralisation. En effet, les zones industrielles implantées dans les régions de l'intérieur du pays ne parviennent pas à recueillir l'adhésion des industriels. Une forte demande intéresse les zones situées près du littoral et des principaux axes et nœuds de communication particulièrement la zone du Grand Tunis.

Cette situation a amené les pouvoirs publics à la création d'une nouvelle zone industrielle dans cette même périphérie Sud à proximité d'El Mourouj. Il s'agit de la zone de Mghira sur la route GP3 en direction de Fouchana . Ce projet vise selon les responsables de l'Agence foncière industrielle à décongestionner la région de Ben Arous, pôle concentrant plus de 20 % du tissu industriel national et qui continue à exercer un attrait toujours égal sur les investisseurs, vu sa position géographique stratégique proche du port commercial de Rades et de l'aéroport international de Tunis-Carthage.

Totalisant une superficie de 260 hectares , la ZI de Mghira comprend trois tranches successives de 75, 91 et 96 hectares pour un total de 510 lots. Achevée en 1998 , la première tranche fait partie d'une nouvelle série de zones industrielles dont l'aménagement doit tenir compte de plusieurs paramètres notamment la composante environnementale par la mise en place de station de prétraitement ainsi que des ceintures vertes .

Pour revenir à la question de la saturation de l'espace tunisois en matière de zones industrielles , il faut noter que le plan directeur d'urbanisme du Grand Tunis prévoyait pour la décennie 1990-2001 un besoin en zones industrielles de l'ordre de 600 à 800 ha. Compte tenu de l'inexistence d'espaces disponibles, il serait donc nécessaire d'aménager de nouvelles zones dans les parties Ouest (Jedeida , Mornaguia et Mnihla) et celle Sud (Mhamédia et Fouchana). Ces implantations permettront de minimiser les migrations alternantes . Or sur les 225 hectares de zones industrielles programmés dans la zone Ouest, seuls 50 hectares furent effectivement réalisés , alors que la zone Sud accueillait près de 500 hectares ce qui va porter la superficie totale des ZI dans cette périphérie à 650 hectares .

Les tendances actuelles relatives aux mutations et aux redéploiements industriels dans le Grand Tunis montrent qu'il existe un mouvement de délocalisation de certaines unités dans les gouvernorats limitrophes (Bizerte et Zaghouan), une atténuation de la

domination du Grand Tunis dans le total des emplois et dans la production industrielle , une dispersion des industries et une spécialisation dans les secteurs à forte valeur ajoutée¹⁷ .

2- L'installation de plusieurs équipements à proximité d'El Mourouj

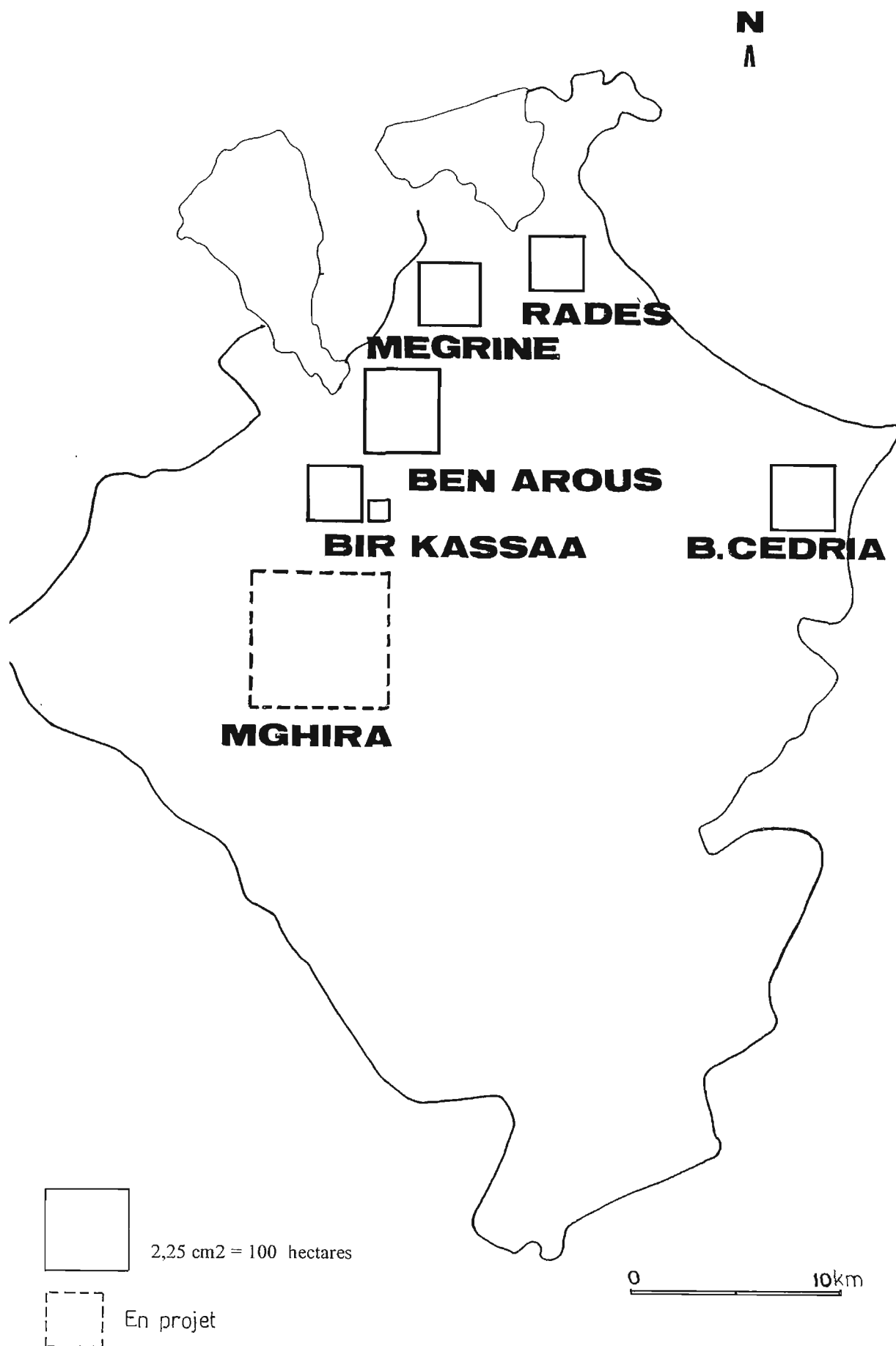
Juste à proximité des zones industrielles de Bir Kassaa la commune d'El Mourouj abrite un grand équipement à caractère national. Il s'agit du marché de gros ou marché d'intérêt national (MIN) de Bir Kassâa, situé à la sortie Sud de la capitale. Installé depuis 1985 à Bir Kassâa, ce marché s'est rapidement imposé comme la grande plate-forme commerciale du pays. En effet quotidiennement, le marché reçoit près de 10 mille véhicules et 30 mille personnes. Sur plus de 500 mille tonnes de production nationale en fruits et légumes transitant par les différents marchés de gros de Tunisie, celui de Bir Kassâa en commercialise la moitié. Ce marché constitue aussi la principale source d'approvisionnement du Grand Tunis, soit près le quart de la population du pays. D'un point de vue spatial, les locaux couverts du MIN de Bir Kassâa occupent 6 hectares et la superficie totale du terrain est d'environ 50 hectares dont 12 hectares de parking.

La dynamique économique engendrée par l'installation du MIN de Bir Kassâa, a été à l'origine de la naissance d'un habitat non réglementaire sur le territoire d'El Mourouj et il existe un risque réel pour que ce genre d'occupation de l'espace fasse tâche d'huile et se propage sur une bonne portion des terrains qui intéressent le secteur sud de notre zone d'étude. Trois principaux noyaux d'habitat spontané ont été signalés par l'étude du Plan d'aménagement de la Commune d'El Mourouj : le premier quartier dénommé « Louati » qui s'est développé depuis la fin des années 70 et qui comptait en 1994 plus de 170 logements occupant une superficie d'environ 10 hectares. Le second quartier appelé « Mzoughi » se trouve à proximité du premier déjà mentionné et une jonction entre les deux quartiers est probable dans les années qui viennent étant donné l'effet d'entraînement exercé par le MIN. Le dernier quartier qui totalisait 120 logements^s au début des années 90, fait partie des noyaux d'habitat spontané qui se sont développés autour de la localité agricole de Naassen.

Bien que la superficie totale des quartiers d'habitat non réglementaire soit réduite et liée directement à l'attractivité du MIN de Bir Kassâa et des zones industrielles, le problème de ce type d'habitat reste encore posé dans certains secteurs de l'agglomération tunisoise.

¹⁷ Il s'agit en fait d'une nouvelle politique d'aménagement du territoire qui se base sur la diffusion des industries dans le Grand Tunis, vers les zones de redéploiement industriel comme c'est le cas des zones industrielles d'Utique, Bir Mcharga, Jbel Oust et Kalaât El Andalous.

Fig 24: Les zones industrielles dans le gouvernorat de Ben Arous



Source : Agence foncière industrielle

Sur un autre plan, la municipalité de Tunis a décidé en 1998 de transférer le marché de voitures d'occasion de l'avenue Mohamed V, à El Mourouj. Le secteur abritant actuellement ce marché très encombrant se trouve entre le parc à ferraille de Henchir Lihoudiya et le nouveau parc urbain récemment aménagé sur la berge de la sebkha de Sijoumi qui longe la route nationale n°3 à proximité de l'ancienne décharge municipale¹⁸.

III – UNE FORTE PRESSION FONCIERE SUR LES FRANGES AGRICOLES ET NATURELLES D'EL MOUROUJ

A-L'espace agricole face à la progression de l'urbanisation.

Le territoire du Grand Tunis dispose de ressources naturelles favorables à l'activité agricole notamment une diversité du niveau des disponibilités pédologiques, un potentiel hydraulique assez important et une expérience de la paysannerie très ancienne . La superficie en sol utilisée par l'agriculture s'étend sur près de 200 mille hectares dont plus de 2/3 de terre labourable localisée dans les plaines et vallées alluviales ou sur les piémonts et les versants de collines.

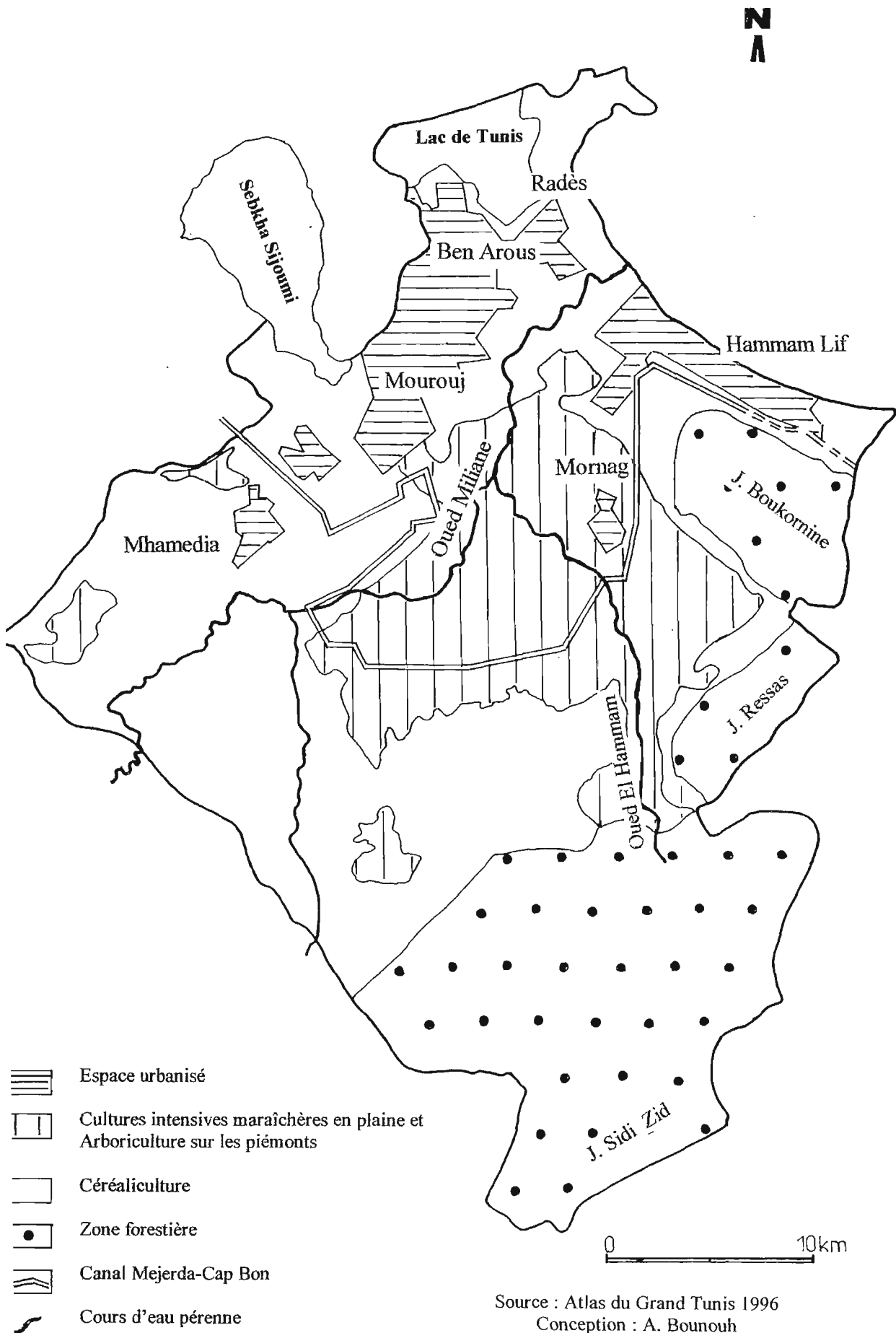
Les ressources en eau ont permis de pratiquer une agriculture irriguée grâce à la nappe et aux apports superficiels. Le système agraire présente une grande disparité avec l'association de la céréaliculture, de l'élevage, de l'arboriculture et du maraîchage . Sur le plan structure foncière, il faut noter le contraste existant entre les plaines où dominant les grandes et moyennes exploitations et les piémonts et collines où se maintient difficilement les petits paysans. Toutefois l'ensemble des terres agricoles du Grand Tunis subit un grignotage régulier et progressif sous l'effet de l'urbanisation qui se manifeste selon différentes formes que nous avons présenté précédemment.

Selon des données du ministère de l'Agriculture les disponibilités en terre agricole atteignent presque 200 mille hectares dans le Grand Tunis et plus de 65% de ces terres se trouvent dans le gouvernorat de l'Ariana alors que celui de Ben Arous en possède 29%.

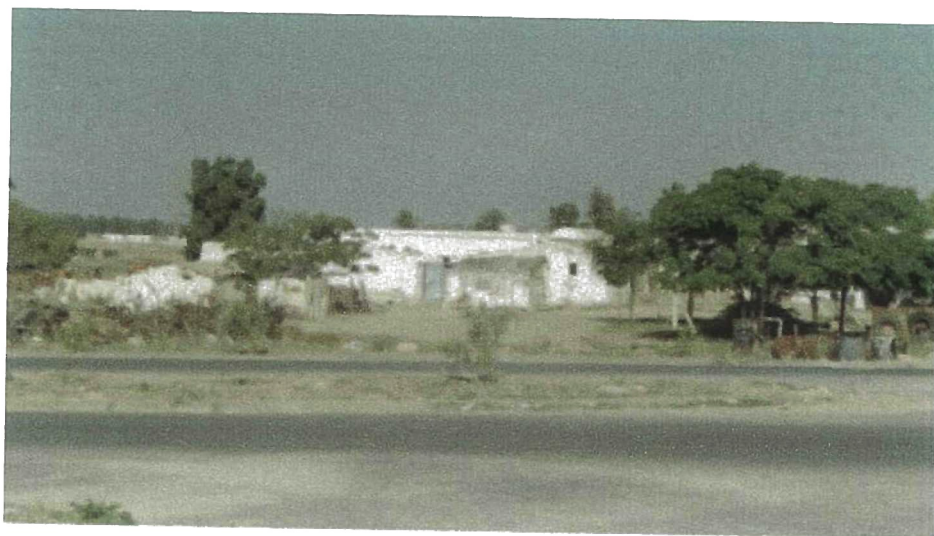
Malgré son caractère urbain prononcé, la Commune d'El Mourouj comprend dans son territoire une vaste zone agricole d'environ 400 hectares, située au Sud-Est et qui représente l'extension de la zone agricole de Naassen. En 1984, la Commune de Ben Arous,

¹⁸ Le parking municipal utilisé en tant que marché dominical pour les voitures d'occasion est devenu encombrant d'autant plus qu'il se trouve à proximité du palais des congrès municipal.

Fig 25: L'agriculture dans le gouvernorat de Ben Arous



Pl 3 : Habitat rural rudimentaire et terres en friche à proximité d'El Mourouj 2



y compris l'actuel territoire communal d'El Mourouj, totalisait 216 exploitants agricoles dont la majorité exerçait dans ce qui devait devenir El Mourouj.

La zone Sud-Est d'El Mourouj qui représente un secteur agricole, offre d'importantes disponibilités foncières et a vu l'apparition de noyaux d'habitat non réglementaire. En effet, le recensement effectué par les services municipaux, révèle l'existence de plus de 500 logements accueillant presque quatre mille habitants (Tab 16).

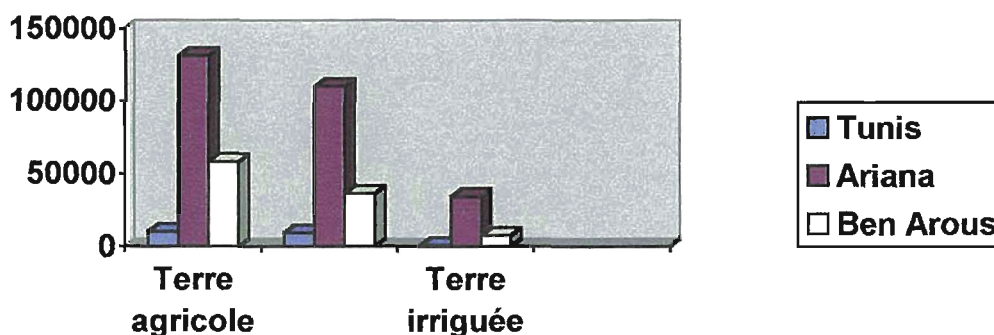
Tab 16 : Les quartiers d'habitat spontané dans la Commune d'El Mourouj

Quartier	Superficie (Ha)	Nombre de logements
Hached	10,0	171
Mzoughi	9,0	144
Fayala	7,0	117
Ajbouni	2,0	35
Bir Ezzendala	1,5	20
Cimetière Allemand	1,5	27
Chaâbane	0,2	17
Total	31,2	531

Source : URBACONSULT-CERAPE

Bien que la superficie totale des quartiers non réglementaires ne dépasse pas les 32 hectares, le problème du développement de ce type d'habitat reste posé puisqu'il est lié à l'attractivité du Marché de Gros et des zones d'activités industrielles. En conséquence les réserves foncières existent bien, et il sera difficile dans les années à venir à protéger ces terres de la progression de l'urbanisation.

Fig 26 : Répartition des terres agricoles, labourables et irriguées dans le grand Tunis (en hectares)



Source : District de Tunis

Pl 4 : Les « vestiges » d'une ancienne activité agricole sont encore présentes à El Mourouj notamment une cave de vinification coloniale



En effet notre zone d'étude comprend jusqu'à présent sur son territoire et en plein tissu urbain des vertiges attestant de l'importance de l'activité agricole il n'y a pas si longtemps. Nous citerons en particulier les anciens bâtiments et la cave de vinification situés à proximité du nouveau siège de la Municipalité en plein centre d'El Mourouj¹⁹. Cette dernière occupait jusqu'en 1970 un domaine de plus de 650 hectares. Rappelons pour l'histoire que la zone d'El Mourouj représente un prolongement naturel de la riche plaine de Mornag connue depuis la colonisation par ses cultures irriguées, son maraîchage, son élevage laitier et ses arbres fruitiers notamment son vignoble²⁰. El Mourouj possède encore des franges agricoles perdant de plus en plus de leur importance. C'est l'exemple des secteurs en direction de Naassen et de Fouchana caractérisés par une agriculture essentiellement pluviale à base d'oléiculture et d'arboriculture fruitière (vigne et amandier). Les terres qui gardent encore une fonction agricole sont exploitées d'une façon extensive et l'on remplace de plus en plus l'arboriculture par les céréales et les fourrages moins exposées aux nuisances citadines.

Avec la progression du front d'urbanisation particulièrement la prolifération de l'habitat spontané et précaire, l'on assiste au déclin de l'activité agricole et une main mise des citoyens sur la propriété du sol. Dans le but de maîtriser cette croissance urbaine, les pouvoirs publics ont pris l'initiative de canaliser l'urbanisation dans cette périphérie Sud de la capitale. Aussi depuis le début des années 80, le secteur est exploité dans ce sens comme en témoignent les interventions de l'Agence Foncière de l'Habitat qui réalise à l'heure actuelle d'importants projets résidentiels à la Nouvelle Médina et à El Mourouj.

B- La conquête et l'exploitation des espaces naturels

Le secteur Nord-Ouest de la zone résidentielle d'El Mourouj est en contact direct avec la Sebkhah de Sijoumi qui constitue un élément de grande importance pour le biotope et comme exutoire des eaux de ruissellement. Cette sebkhah représente un espace très sensible au double plan de l'environnement et du développement. Les actions de réhabilitation d'assainissement et de reboisement entreprises par les pouvoirs publics commencent à donner quelques résultats. Les espaces limitrophes de Sebkhah jadis à vocation agricole ont été le siège d'une occupation graduelle organisée mais parfois anarchique.

¹⁹ Ayant appartenu jadis à la ferme coloniale Stoll.

²⁰ L'activité agricole totalisait en 1984 plus de 3 000 arbres fruitiers (oliviers et vignoble), 120 ha de cultures irriguées et 130 ha de cultures maraîchères.

Pl 5 : Reboisement et transformation d'une partie des berges de la Sebkhha de Sijoumi en parc urbain



En tant que plan d'eau et zone inondable, la Sebkha de Sijoumi est devenue le réceptacle de plusieurs formes de nuisances à travers les différents apports hydriques du bassin versant dont certains transportent des quantités non négligeables de matières organiques fermentescibles (eau domestique, industrielle et pluviale).

L'exemple le plus flagrant de cette dégradation de l'écosystème de la sebkha a coïncidé avec l'implantation d'une décharge municipale qui devait servir à entreposer les ordures ménagères d'une dizaine de communes du Grand Tunis. Conçue pour recevoir des déchets ménagers, la décharge s'est développée d'une façon anarchique pour atteindre une superficie de 90 hectares et se transformer en dépotoir des déchets industriels, boues des stations d'épuration, déchets des abattoirs et hôpitaux .

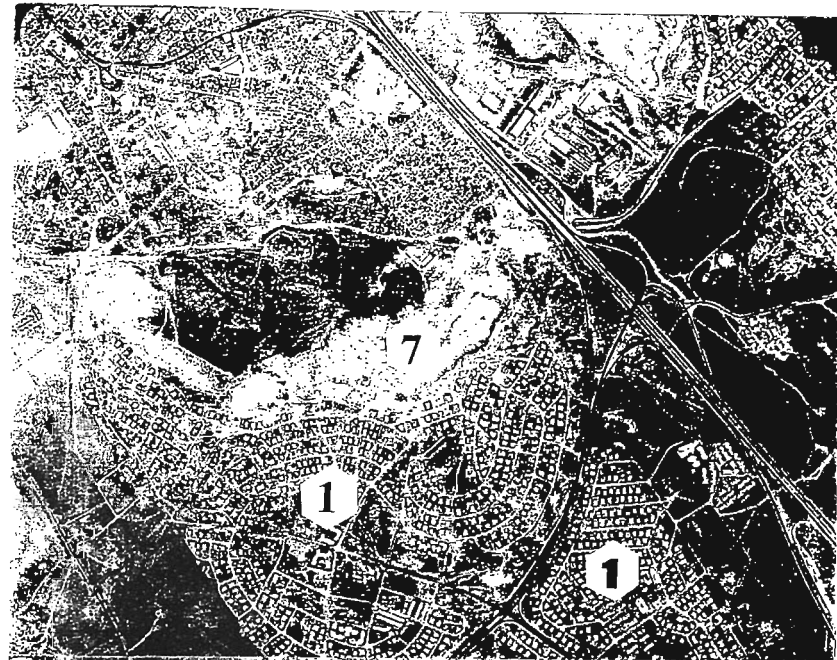
Cette situation a été à l'origine de plusieurs désagréments pour les résidents des zones riveraines de la Sebkha . Il a fallu attendre juin 1999, pour que les pouvoirs publics prennent la décision de fermer cette décharge et la transformer en un parc urbain.

Un deuxième espace limitrophe de la sebkha a été utilisé depuis 1976 en tant que parc servant à entreposer le matériel roulant usagé du type voiture, bus. Le choix a porté sur une zone inondable située sur la GP3 à la sortie Ouest d'El Mourouj en direction de Fouchana . Il s'agit du parc à ferraille de Henchir Lihoudiya qui s'étend sur 10 hectares environ et qui se trouve actuellement enclavé entre le front d'urbanisation d'El Mourouj et celui de Fouchana- Mhamedia. Le site constitue un élément négatif du cadre environnemental de toute la zone d'autant plus qu'un noyau d'habitation anarchique a vu le jour à proximité du parc. L'affleurement des roches calcaires autour de Kabaria et Jbel Jloud juste au Nord d'El Mourouj a donné naissance à l'implantation de plusieurs carrières à pierres et gravier. L'impact négatif de ces carrières en plein tissu urbain jusqu'en 1980 notamment celles situées à proximité des zones d'habitation, a été à l'origine de la promulgation d'une réglementation concernant l'exploitation des carrières²¹. En conséquence plusieurs sites de carrières ont été fermés dont celui de Kabaria-El Mourouj.

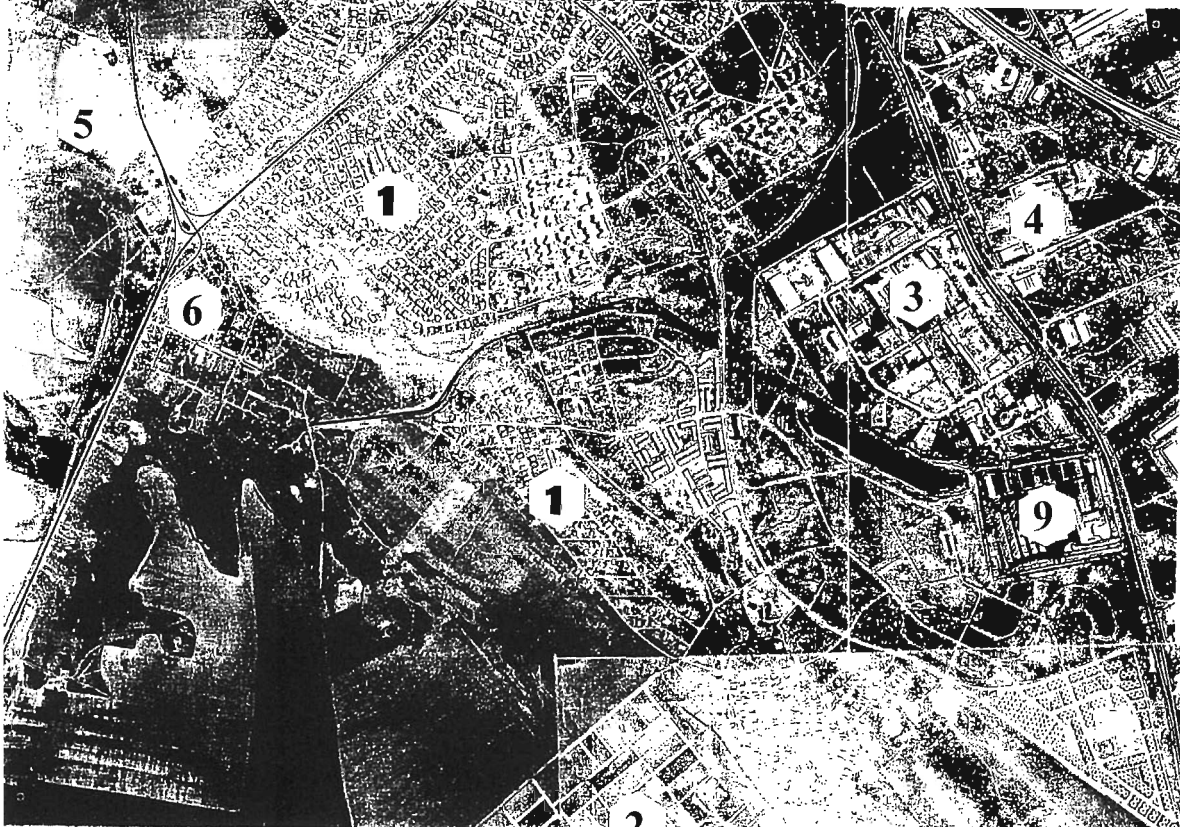
A l'heure actuelle, l'ancienne carrière présente l'aspect d'un escarpement rocheux dominant une vaste et large excavation formant une zone tampon entre les villas de la cité d'El Mourouj 2 et le quartier populaire d'habitations spontanées de la cité Ennour. La Municipalité de Tunis a entamé une opération de reboisement de toute la zone qui entoure l'ancienne carrière afin d'empêcher l'extension des habitations non réglementaires.

²¹ Loi du 22 février 1989 réglementant l'exploitation des carrières et le décret du 13 mai 1991 rendant obligatoire la présentation d'une étude d'impact sur l'environnement.

Fig 27 : Structure spatiale d'El Mourouj à partir de photos aériennes



Source : OTC 1988



Conception : A. Bounouh



- 1 Zone d'habitat
- 2 Lotissement en cours de réalisation
- 3 Zone industrielle
- 4 Marché de Gros
- 5 Décharge municipale
- 6 Parc à ferraille
- 7 Carrière désaffectée
- 8 Zone agricole
- 9 Dépôt bus

Pl 6 : Poussée de l'urbanisation aux abords de la Sebkha de Sijoumi



L'écosystème des Jbel situés au Sud du gouvernorat de Ben Arous et qui domine la plaine de Mornag constitue un élément important dans l'équilibre du milieu naturel d'une grande partie de cette périphérie méridionale du grand Tunis fortement urbanisée. Dans le but de préserver l'aire forestière de cet écosystème, un Parc National a été exigé autour du Jbel Boukornine tandis que rien n'a été fait pour le Jbel Ressas encore exploité par les carriéristes. Le parc de Boukornine couvre une superficie de 1939 hectares et atteint une altitude de 576 m. Il renferme une végétation variée suivant l'altitude et l'exposition et une riche faune. Le parc est très peu fréquenté et certaines positions du piémont du Boukornine sont grignotés par des lotissements privés notamment du côté de la nouvelle cité résidentielle de Boumhel El Bassatine.

La couverture végétale dans les environs de la Sebkhah de Sijoumi est très réduite. A l'exception du bois de Henchir Lihoudya qui s'étale sur une centaine d'hectares et des plantations récentes effectuées par la municipalité de Tunis dans la bordure Nord de la Sebkhah, l'espace restant des berges est occupé par une urbanisation intense dans la partie Nord et Est, tandis qu'une activité agricole et encore prédominante dans les secteurs Sud et Ouest des berges de la Sebkhah.

Conclusion

Le territoire d'El Mourouj, objet de notre recherche, constitue l'exemple même d'une unité socio-spatiale en gestation dans la périphérie Sud de l'agglomération tunisoise et connaît une évolution démographique remarquable. Il s'agit en fait de la juxtaposition d'un certain nombre de quartiers résidentiels mis en place depuis le milieu des années 80, suite à une directive du Plan régional d'aménagement (PRA) de 1977, stipulant la limitation de l'urbanisation dans le secteur Nord de l'agglomération tunisoise et la réintroduction de la fonction résidentielle dans le secteur Sud, traditionnellement à vocation industrielle.

Notre aire d'étude correspond ~~à un bien~~ à un ensemble de cités résidentielles, conçus et aménagés par un organisme public. La dimension temporelle doit aussi être prise en considération puisque le territoire « a besoin de l'épaisseur du temps, de répétitions silencieuses, de maturations lentes, du travail de l'imaginaire social et de la norme pour exister comme territoire ». En conséquence, tout territoire s'inscrit dans une logique organisationnelle et pour comprendre les configurations territoriales, il faudrait étudier l'aspect morphologique mais aussi procéder à une analyse de cette logique qui suppose la recherche des effets de cause, la détermination des agents et acteurs qui contribuent par leurs comportements à cette organisation, l'identification des fonctions spécifiques qui reviennent à chaque catégorie d'acteurs dans l'action de gestion et d'aménagement du territoire.

Le terme « territoire » tel qu'utilisé dans l'expression « aménagement du territoire » renvoie en premier lieu à l'entité juridico-administrative et non pas globalement au concept de territorialité. Bien sur il faut comprendre dans ce cas le concept de territoire dans le sens d'un mode de découpage et de contrôle de l'espace garantissant la spécificité et la permanence, la reproduction et la satisfaction des besoins des groupes humains qui l'occupent, en reprenant la définition Du géographe G. Di Méo.

L'expression « aménagement du territoire » est synonyme d'organisation volontariste de l'espace, et son contenu peut varier considérablement et recouvrir des modalités d'intervention multiples. D'une façon générale, aménager le territoire, consiste à prendre des décisions réfléchies sur la manière dont une population donnée doit utiliser ou au contraire ne pas utiliser une partie de l'espace et dans tout acte d'aménagement, il existe une volonté de développement.

Les options d'intervention retenues et parfois imposées par les pouvoirs publics et qui s'inscrivent dans une logique théoriquement en fonction de buts de critères précisément énoncés. Tout aménagement du territoire trouve sa traduction dans un programme d'intervention sur l'espace selon un certain nombre d'étapes bien précises depuis l'énoncé de la philosophie générale du programme, jusqu'au stade de la réalisation sur le terrain des programmes décidés.

Les décideurs politiques , économiques et administratifs vont occuper d'abord les devants de la scène et vont « imposer » leur point de vue quant au devenir de l'espace en question. Par la suite ces mêmes décideurs seront confrontés à la réalité et aux différents points de vue des divers groupes d'utilisateurs potentiels. L'absence d'une politique de concertation lors de la phase d'évaluation des options d'aménagement et la non consultation des groupes concernés , particulièrement les citoyens, expliquent en grande partie l'échec de la politique de planification spatiale et le grand décalage qui existe entre les options officielles et la réalité telle que observée sur le terrain.

Aménager un espace résidentiel n'est pas une besogne facile du fait de la difficulté de trouver un consensus entre la logique du citoyen et de celle du décideur institutionnel et c'est ce que nous allons de le découvrir à travers l'exemple d'El Mourouj.

Deuxième Partie

**LE LOGEMENT POINT FOCAL DES STRATEGIES ET
LOGIQUES DES DIFFERENTS ACTEURS DE LA
PLANIFICATION URBAINE**

Introduction

Comme nous l'avons vu précédemment, la notion d'habitat est au centre même de l'action de production de l'espace bâti et elle intègre la vie individuelle et familiale dans les différentes manifestations de la vie sociale et collective. Les données sociales, politiques et économiques ont un impact direct sur la question de l'habitat qui prend de plus en plus un sens écologique, puisqu'il devient « l'environnement où les hommes vivent ».

La compréhension de la logique des producteurs des espaces bâtis dans le cas des extensions urbaines qui correspondent à des lotissements ou aménagements du secteur public et privé suivant des règles d'urbanisme et les règlements de construction et pour lesquels les financements proviennent de crédits institutionnels, implique une analyse des acteurs qui agissent sur l'espace d'une façon générale. Il faut noter d'abord l'importance des individus représentés par les ménages ou ce que l'on peut appeler les acteurs sociaux, qui entreprennent souvent des actions individuelles. Il y a aussi les actions collectives qui sont du ressort soit de groupes plus ou moins informels, soit des entreprises du secteur public et privé. Les collectivités locales et l'Etat qui font partie de cette dernière catégorie, ont par définition et par fonction un pouvoir spécifique sur le territoire qui les concerne directement.

D'après M. CROZIER et E. FRIEDBERG, les acteurs sociaux individuels et collectifs qui composent les systèmes sociaux, ne peuvent être réduits à des fonctions abstraites et désincarnées. Ce sont des acteurs à part entière qui à l'intérieur de contraintes souvent très lourdes, que leur imposent le « système », disposent d'une marge de liberté qu'ils utilisent de façon stratégique dans leur interaction avec les autres. Ces mêmes auteurs précisent que les pouvoirs publics peuvent intervenir à tout moment en tant qu'organe de régulation pour déboucher en fin de compte sur des « actions collectives impliquant marchandage et intégration ».

Le second concept qu'il faut analyser est celui de stratégie. En effet d'après M. CROZIER et E. FRIEDBERG, l'homme « décide de façon séquentielle et choisit pour chaque problème qu'il à résoudre la première solution qui correspond pour lui, à un seuil minimal de satisfaction ». Partant de ces réflexions, P. SIGNOLES affirme que l'acteur n'a rarement des objectifs clairs, cohérents, permanents pourtant son comportement est actif et a toujours un

sens. Ce comportement est rationnel non pas par rapport à des objectifs mais vis à vis des opportunités et par rapport au comportement des autres.

Selon ce même auteur, le comportement de l'homme a toujours deux aspects : un premier aspect offensif et qui va consister à saisir les opportunités en vue d'améliorer sa situation. Le second aspect est défensif puisqu'il s'agit de maintenir et d'élargir sa marge de liberté donc sa capacité d'agir.

Finalement l'on peut dire que les acteurs individuels et collectifs qui produisent de l'espace bâti ont des intérêts divergents et il est intéressant de connaître et d'analyser les stratégies, les rapports de force et les tensions qui vont en résulter. En réalité l'action de ces acteurs sur l'espace va dépendre en grande partie des moyens dont ils disposent mais aussi des représentations qu'il se font de cet espace. Il s'ensuit alors des inégalités substantielles dans les différentes interventions de ces acteurs sur l'espace et des décalages par rapport à leurs ambitions réelles , comme nous allons essayer de le démontrer dans notre recherche à partir de l'exemple d'El Mourouj.

Premier chapitre

**L'IMPACT DU SYSTEME DE PRODUCTION FONCIERE SUR LA
POLITIQUE DE L'HABITAT DANS LE GRAND TUNIS**

Introduction

La question des structures foncières et de la dynamique du marché du sol dans les pays en développement soulève des problèmes spécifiques aigus qui méritent réflexion et analyse. Les mécanismes complexes du marché foncier agissent puissamment sur la structure du tissu urbain et ses équilibres. De plus le cadre institutionnel et juridique conditionne le processus de production de l'espace urbain.

L'ensemble de ces éléments et leur évolution entraîne des effets importants sur la reproduction et la structuration de l'espace socio-économique : mode de développement, répartition de l'habitat et des activités. Le fait dominant dans les grandes agglomérations des pays en développement est l'accroissement des valeurs foncières avec un renforcement de la ségrégation sociale par l'exclusion d'une frange importante des catégories économiquement défavorisées et la consolidation du pouvoir des groupes dominants.

La défaillance des mécanismes de libération des terrains à bâtir dans des conditions légales, est l'un des obstacles majeurs du fonctionnement normal du marché du logement. En conséquence l'on assiste à une dualité généralisée des filières conduisant à l'offre foncière : une première filière sera conforme aux réglementations et une seconde va englober toutes les pratiques informelles.

En conséquence l'offre foncière sera soumise à la contrainte croissante d'une série de facteurs qui vont peser tant sur les filières de production publiques que celles privées. Parmi ces facteurs nous citerons l'épuisement des réserves foncières étatiques (terres domaniales, les habous, biens récupérés) du fait d'un usage qui n'a pas été toujours rationnel. Il y a aussi les difficultés de négocier des acquisitions à l'amiable et l'hésitations à recourir aux armes juridiques que sont l'expropriation et la préemption.

Les pratiques de la rétention par les détenteurs de terrains privés et parfaitement immatriculés dans la perspective d'une croissance continue des prix des terrains, ont une répercussion sur les coûts fonciers et sur les barèmes de vente de logements sociaux en particulier. Face à une telle situation, les responsables des politiques urbaines seront obligés d'opter vers des solutions telles que la remise en cause des normes d'habitation. Pour ce qui de l'exemple de la Tunisie, on a essayé à partir de la fin des années 80 de moduler les normes en fonction des réserves pour élargir l'offre vers des catégories à faibles ressources, la densification des quartiers existants et la construction dans les espaces libres et interstitiels, la mise en œuvre de formules alternatives telles que les trames assainies, l'habitat évolutif à partir d'un élément central enfin l'autoconstruction libre ou assistée.

Le recadrage de la question foncière par l'Etat est devenu plus consistant depuis quelque temps. En effet le ministère des Domaines de l'Etat et des Affaires foncières s'est doté d'une direction de la délimitation des biens privés et publics de l'Etat, des enquêtes foncières et des études et qui est sur le point d'achever la réalisation d'une cartographie des biens étatiques. Cette action, vise la surveillance et la lutte contre les faux titres de propriétés¹ et le grignotage systématique des terres domaniales par les lotisseurs clandestins.

L'intérêt de la question foncière réside dans le fait qu'il s'agit d'un champ important pour la recherche urbaine, encore insuffisamment exploré et il serait intéressant d'analyser les enjeux de cette question à travers l'étude de la structure et de dynamique de la propriété foncière et la connaissance des conditions d'appropriation du sol urbain. Il faudrait aussi comprendre le processus de production du sol à bâtir et mettre en évidence la stratégie et les logiques des acteurs et différentes filières qui opèrent dans le marché foncier. La connaissance de la politique en matière de planification et réglementation urbaine et de son impact sur tout ce qui concerne le domaine foncier est en mesure de préciser un grand nombre d'interrogations sur la question de production de sol urbain. Enfin il est bon de s'interroger sur les modes d'articulation entre marché foncier et production immobilière.

I – LA COMPLEXITE DU SYSTEME FONCIER EN TUNISIE

A – L'évolution récente du système foncier à la lumière de la croissance urbaine

Le facteur foncier qui peut être défini comme l'ensemble des terres vues sous l'angle de leur appropriation et de leur occupation, constitue un élément de base dans toute politique de développement urbain. La connaissance du marché et des mécanismes fonciers passe nécessairement par un bref rappel historique de l'évolution du régime de la propriété foncière en Tunisie depuis la colonisation. En effet l'introduction en 1858 du système de l'immatriculation immobilière a entraîné une véritable mutation de la propriété dans la mesure où le sol devient un bien de circulation dans le marché et non plus un bien patrimonial familial ou tribal.

Avant cette date, la propriété foncière se trouvait sous le régime du droit musulman, et la réforme foncière mise en œuvre par les autorités coloniales a eu un impact sur les régimes fonciers traditionnels. Cette situation aura des répercussions notables sur la croissance spatiale notamment par le développement de diverses formes d'urbanisation incontrôlées sur les terrains non immatriculés. Le système d'immatriculation de 1885,

¹ La régionalisation de la Conservation de la propriété foncière permet de renforcer la lutte contre les titres falsifiés et mettre à jour l'état des propriétés : mutations successorales, ventes, donations, radiations des inscriptions devenues sans effet.

entraîne la création de trois institutions : le tribunal immobilier, le service de la conservation de la propriété foncière et le service de la cartographie et de la topographie . Au lendemain de l'indépendance du fait de la dualité et de la complexité du régime foncier, les habous² publics furent incorporés en 1956 au domaine de l'Etat et les habous privés et mixtes furent abolis en 1957. Plusieurs réformes foncières, institutionnelles, législatives et administratives ont été amorcées à partir de 1988 en vue d'aplanir les difficultés rencontrées par les opérateurs fonciers et immobiliers.

Le système foncier tunisien se distingue d'abord par la pluralité des statuts de propriété se qui va encourager les pratiques spéculatives et bloquer les actions de développement ou d'aménagement tant en milieu rural que celui urbain .En effet malgré la liquidation des habous, certains terrains non immatriculés ont donné lieu à des pratiques d'accaparement .

L'existence d'une grande proportion de titres gelés³ à la conservation foncière va freiner les transactions immobilières et l'engagement d'hypothèque. Ainsi plusieurs actions seront entreprises à partir des années 1990 en vue d'actualiser les titres de propriétés.

L'importance des titres fonciers gelés s'explique aussi par la lenteur du système d'immatriculation à cause de la double procédure judiciaire et administrative. Le cadastre en Tunisie étant encore très lacunaire surtout en zone rurale particulièrement les terrains agricoles situés autour des villes. Cette situation entraîne la coexistence de terrains immatriculés⁴ et non immatriculés ce qui va favoriser les pratiques spéculatives.

B- Dispositions réglementaires et la maîtrise foncière

La maîtrise foncière implique la capacité d'une collectivité à décider des formes d'occupation de son territoire, mais aussi ses prédispositions dans l'affectation des sols de la commune en matière d'urbanisation.

Le Code de l'Urbanisme promulgué en 1979, comportait tout un chapitre relatif à la maîtrise foncière des opérations d'aménagement. Ces dispositions portaient sur les modalités de constitution d'un Périmètre d'Intervention Foncière (PIF) et les modalités de réalisation à l'intérieur d'un PIF d'un programme d'aménagement conforme aux Plans Directeurs et

² Les habous ou wakf peuvent être tant des immeubles que des terres nus, affectés à titre perpétuel par des particuliers à des institutions religieuses islamiques qui doivent en utiliser les revenus à des fins pieuses ou charitables.

³ Titre dont le contenu ne correspond plus à la réalité de l'immeuble concerné. Il devient caduc et n'autorise plus l'accès au crédit ou la réalisation des opérations de remembrement, d'aménagement et la constitution d'un dossier de lotissement.

⁴ L'immatriculation d'un terrain consiste à enregistrer sa superficie, son emplacement et son propriétaire. Elle permet par la suite aux autorités de suivre et de contrôler les mutations de propriété, afin d'asseoir les taxes foncières et contrôler l'utilisation du sol.

Plans d'Aménagement. Ce même code prévoyait l'élaboration d'un Plan d'Aménagement de Détail (PAD) dans les PIF, ainsi que les modalités de maîtrise foncière, notamment l'expropriation par l'Etat ou par les Collectivités locales ou régionales et les agences foncières. Le PIF permet de bénéficier d'un droit de préemption qui s'exerce pendant quatre ans, période qui peut être prorogée de deux ans. D'autre part l'institution des PIF a permis aux agences foncières de créer et d'aménager plusieurs terrains destinés à l'habitat, aux industries et aux activités touristiques sans lesquels ces opérateurs publics se seraient heurtés à l'obstacle foncier. Toutefois n'étant pas accompagné de mesures financières et fiscales ces PIF n'ont pas eu un impact quant à la maîtrise de la spéculation foncière. Le Code de l'Urbanisme, outre les dispositions relatives aux lotissements et aux associations syndicales de propriétaires comportait des dispositions financières prévoyant la création d'un Fonds d'Intervention pour l'Aménagement du Territoire⁵ (FIAT), destiné à réaliser l'acquisition de terrains par voie d'achat ou d'échange et qui seront réservés aux ouvrages et équipements collectifs publics..

Le nouveau Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme de 1994 a reconduit les dispositions du PIF en précisant les droits et obligations des propriétaires à l'intérieur de ce même PIF. En plus de la suppression du FIAT, une nouvelle disposition a été mise en place et elle concerne les périmètres de réserves foncières qui seront indispensables lors de futures opérations d'urbanisme en dehors de zones couvertes par un Plan d'Aménagement Urbain et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement lorsqu'il existe. Les périmètres de réserves foncières sont fixés par décret et à l'intérieur de ces périmètres l'Etat, les Collectivités Locales et les agences foncières bénéficient du droit de priorité à l'achat durant quatre ans, renouvelables une seule fois. Cette dernière mesure constitue un moyen pour lutter contre la spéculation et permet de retenir des terrains en vue d'orienter l'urbanisation à moyen et long terme.

Le cadastre qui correspond à une immatriculation obligatoire se limitant aux zones agricoles a eu un certain impact dans les zones périurbaines puisqu'il a permis d'authentifier des occupations de fait dans ces zones caractérisées jusqu'en 1985 par des pratiques spéculatives de lotisseurs clandestins. La fiscalité foncière a un rendement extrêmement faible puisque la taxe sur les terrains non bâtis est totalement inopérante alors qu'elle constitue un outil de régulation, incitant les propriétaires à mettre leurs terrains sur le marché ou à les utiliser. Le faible taux d'immatriculation des propriétés explique en bonne partie

⁵ Le FIAT n'a pas pu fonctionner faute de décret d'application

l'inefficacité de la fiscalité foncière et l'administration trouve à l'heure actuelle de grandes difficultés pour déterminer qui est le propriétaire d'un terrain.

La pluralité des statuts et les longues et complexes procédures en vue de l'immatriculation des terrains en plus de l'importance des titres fonciers gelés ont des répercussions négatives sur l'urbanisation. En effet une grande partie des terrains dans la périphérie du Grand Tunis et en raison de l'absence d'immatriculation sera accaparé frauduleusement par des prétendus ayant-droits qui s'appuient sur la procédure de possession prévue par le code des droits réels⁶ et seront transformés en lotissements clandestins. Cette situation sera à l'origine de la prolifération de l'habitat spontané dans le Grand Tunis surtout durant la période 1975-1985.

Le développement des pratiques spéculatives, le renchérissement du prix des terrains urbanisables et l'absence d'immatriculation vont accentuer les difficultés en matière d'acquisition des sols par les opérateurs publics. De plus les procédures de l'expropriation pour cause d'utilité publique sont longues complexes et coûteuses. L'absence de statut foncier clair et à l'origine de l'apparition de lotissements non réglementaires, le détournement de la procédure légale de lotissement par le morcellement successoral.

En plus des aspects que nous venons d'évoquer il y a lieu de signaler les implications du système foncier sur l'urbanisation notamment au niveau de l'étalement spatial démesuré de la périphérie du Grand Tunis, du grignotage systématique des espaces agricoles, du gel spéculatif d'importantes superficies de terrains dans le tissu urbain, de difficultés de l'action de maîtrise foncière des opérateurs publics.

La politique de planification et de gestion urbaine n'a pas eu des effets escomptés sur la maîtrise foncière. La preuve c'est que le Plan d'Aménagement Urbain (PAU), qui constitue un document réglementaire va contribuer à revaloriser certains terrains et provoquer une hausse des valeurs foncières. Cette situation est à l'origine de l'étalement spatial des agglomérations avec l'apparition de nouveaux urbains à la périphérie puisque les populations vont rechercher des terrains à prix relativement bas à la lisière des zones agricoles. Ainsi le PAU perd sa fonction d'instrument de maîtrise de la croissance urbaine et les collectivités locales sont obligées de tenir compte de cette évolution en intégrant ces excroissances urbaines dans le périmètre d'aménagement.

⁶ Loi n° 65-5 du 12 février 1965 portant promulgation du Code des droits réels.

L'on se demande alors quel est le rôle joué par les divers acteurs de la production des terrains destinés à la construction et quels sont les facteurs déterminant du marché de l'offre et demande foncière ?

II. UN SYSTEME FONCIER DOMINE PAR LA FILIERE PUBLIQUE

La production foncière est le processus par lequel un espace est approprié et transformé en biens-fonds, dont l'occupation ou la vente sont négociables même illégalement. L'installation de populations à titre précaire sur des terres dont la possession est mal définie, inconnue ou collective, contribue à la production foncière.

Le système de production foncière en Tunisie est basé essentiellement sur quatre filières. Cette dernière notion renvoie à une organisation reposant sur l'articulation d'acteurs de produits et objets fonciers. Cela implique un processus de transformation d'un objet foncier en vue d'une utilisation comme terrain à bâtir et organisé en fonction d'un produit et d'une consommation finale.

A- L'omniprésence de la filière publique et le faible engagement de la filière légale privée

La filière publique comprend différents organismes et opérateurs dont les plus importants sont : l'Agence Foncière d'Habitation (AFH), la Société Nationale Immobilière de Tunisie (SNIT), la Société Nationale des logements Sociaux (SPROLS) et les communes. L'AFH et la SNIT représentent de loin les opérateurs fonciers les plus entreprenants dans le Grand Tunis. Au cours des vingt dernières années, les terrains aménagés par ces deux dernières institutions proviennent essentiellement de l'Etat ou d'acquisitions à l'amiable et plus rarement d'expropriations. Du fait de la raréfaction des terrains publics dans le Grand Tunis, la filière publique est rarement alimentée en terrain public et l'AFH parvient dans le cadre de ses PIF à acquérir à l'amiable des superficies importantes auprès des propriétaires privés.

Les promoteurs immobiliers publics tels que la SNIT et la SPROLS qui réalisent des programmes de logements ne sont pas de véritables acteurs fonciers cependant ils ont un certain impact sur le marché foncier et son fonctionnement⁷.

La filière privée légale est représentée par plusieurs acteurs notamment par les lotisseurs professionnels agréés par l'Etat et les lotisseurs dits occasionnels.

⁷ Un peu plus du tiers des superficies loties à El Mourouj ont été acquises par la SNIT et la SPROLS. Le lotissement de la SNIT de la zone dite Avicenne, est un terrain qui appartient à la Défense Nationale et qui a été réservé aux épargnants de la Caisse nationale de l'épargne et logement (CNEL).

Fig 28 : Cité Avicenne réalisée par la SNIT
(logements individuels de type L 23)

Cité Avicenne : 7^e tranche

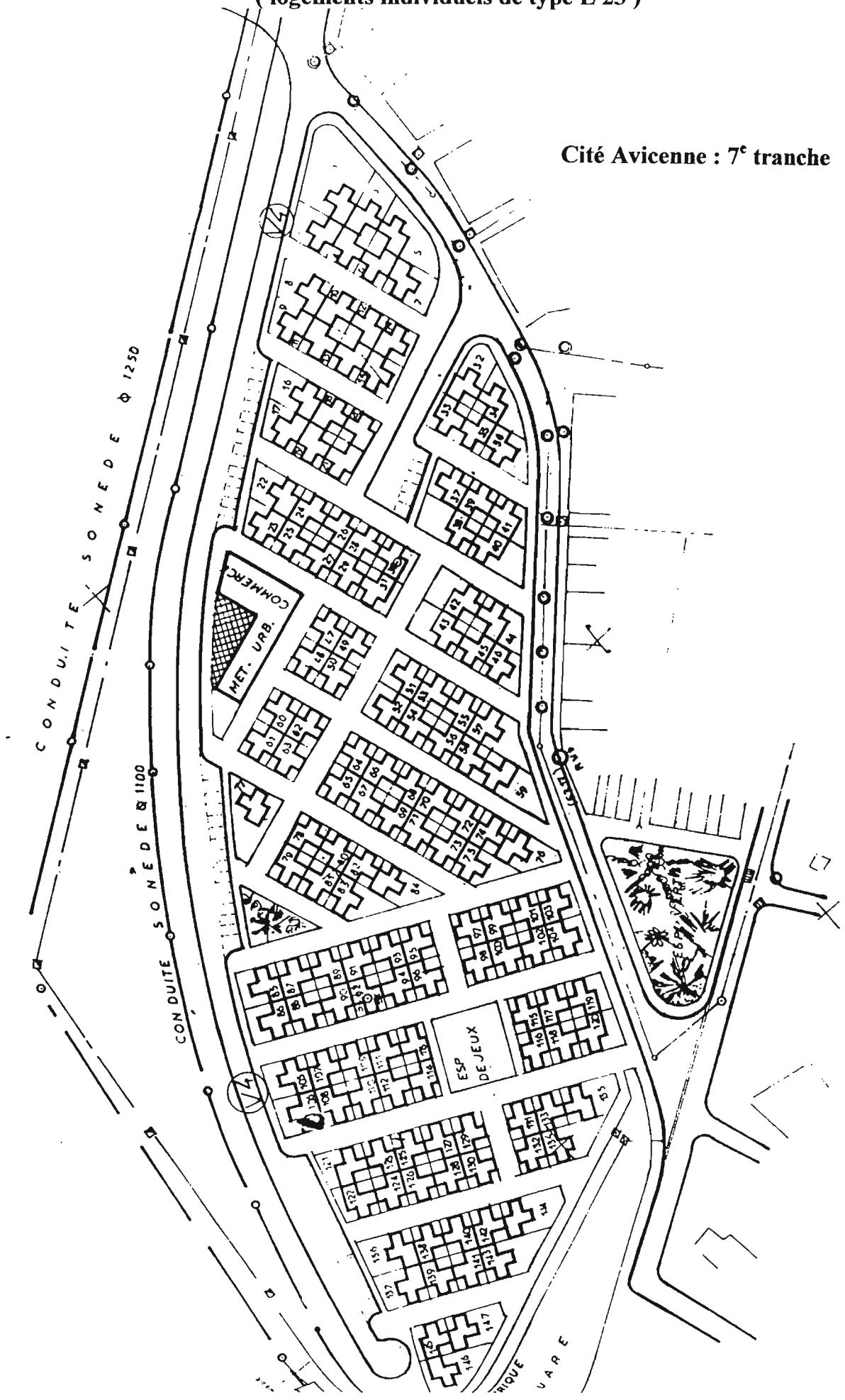



Fig 29 : Vente aux enchères publiques de lots de terrains par l'AFH

Source : La Presse août 1998



AGENCE FONCIERE D'HABITATION

**Avis de vente volontaire aux enchères
publiques de terrains aménagés**

Avis N° 54/98

L'Agence Foncière d'Habitation met en vente par voie d'enchères publiques des lots de terrains viabilisés destinés à recevoir divers équipements, et ce, dans des zones d'avenir en plein essor de construction.

LOTISSEMENTS	N° DE LOT	SUPERFICIE	AFFECTATION	COS	SUS
EL MOUROUJ V	EHC40	1.160 m ²	COMMERCE + HABITAT	1,20	0,40
EL MOUROUJ V	EHC41	1.070 m ²	COMMERCE + HABITAT	1,20	0,40
EL MOUROUJ V	M.22	250 m ²	METIER URBAIN	0,70	0,35
EL MOUROUJ V	MU. 23	250 m ²	METIER URBAIN	0,70	0,35
EL MOUROUJ V	E.12	417 m ²	BOULANGERIE	0,60	0,30
Nelle MEDINA II	E.19	219 m ²	METIER URBAIN	1,50	0,75
CITE ESSALEM «B» HAMMAM-LIF	EHC02	2.001 m ²	COMMERCE + HABITAT	1,20	0,33
EL MOUROUJ I	E.16	1.807 m ²	EQUIPEMENT COMMERCIAL	1,5	0,5

La vente aura lieu le mardi 11 août 1998 à 10h00 au siège de l'Agence Foncière d'Habitation, 30, rue Hédi-Chaker - Tunis, en présence d'un huissier-notaire, le paiement est au comptant avec une majoration de 10%. Les plans de lotissement ainsi que les données techniques sont mises à la disposition du public, siège de l'Agence Foncière d'Habitation à l'adresse sus-indiquée. L'agence se réserve le droit de retirer de la vente toute parcelle n'ayant pas atteint un prix jugé acceptable.

*** N.B. : mise à prix 70,000 dinars.**

Fig 30 : Vente de lots de terrains communaux aux enchères publiques

Source : La Presse avril 2000

COMMUNE DE LA MARSA

Prolongation de l'avis de vente de lots de terrain aux enchères publiques

(Deuxième avis)

Le délégué-président de la Délégation spéciale de la commune de La Marsa informe le public qu'une vente aux enchères publiques de 17 lots de terrain d'habitation issus du lotissement municipal, sis à la Cité Essanaoubar, La Marsa, objet du titre foncier n° 62388 Tunis (P13) aura lieu le **samedi 22 avril 2000** à partir de **10h00** au Palais municipal, suivant le tableau indiqué comme suit :

Ordre	Superficie	Nature de la construction	Ordre	Superficie	Nature de la Construction
J.3	503 m ²	Isolée	J.3	384 m ²	Jumelée
J.4	507 m ²	Isolée	J.4	382 m ²	Jumelée
J.5	511 m ²	Isolée	J.5	379 m ²	Jumelée
J.6	512 m ²	Isolée	J.6	377 m ²	Jumelée
J.7	510 m ²	Isolée	J.7	374 m ²	Jumelée
J.8	509 m ²	Isolée	J.8	371 m ²	Jumelée
J.9	509 m ²	Isolée	J.9	367 m ²	Jumelée
J.1	390 m ²	Jumelée	J.10	362 m ²	Jumelée
J.2	392 m ²	Jumelée			

- La mise à prix du m² est fixée à **250 dinars** et il y a lieu aux participants de fournir :
 - 1 – Une attestation de paiement des taxes municipales
 - 2 – Quitus de paiement de 10% du prix de la parcelle désirée
- Le plan parcellaire et le cahier des charges sont déposés au service foncier de la municipalité
- La municipalité pourrait retirer la parcelle n'atteignant pas le prix acceptable
- Le paiement est au comptant, 10% frais de l'enchère et des annonces, les droits d'enregistrement et les frais de timbre sont à la charge de l'acquéreur qui doit les régler en même temps que la signature du contrat.

Pour tout renseignement, les intéressés peuvent s'adresser au Service des affaires foncières :
8, rue Mohamed-Salah-Belhadj – La Marsa.

Pour étudier la première filière privée légale de production foncière, nous avons retenu une vingtaine de promoteurs à partir des annonces paraissant dans la presse quotidienne comme il est indiqué dans le tableau

Tabl 17 : Production foncière des promoteurs privés dans l'agglomération tunisoise

Promoteur foncier	Siège	Situation lotissement	Nature des lots en vente	Autres caractéristiques
SOPROMI	Tunis	Raoued- Cité la Gazelle	Lots de 300 m ²	Voirie, ONAS, STEG, Téléphone, Gaz naturel
SIMHA	Tunis	Douar Hicher	Lots de 105 à 204 m ² Lots de 117 à 524m ²	Logements + commerces
Société de promotion immobilière : La Petite Ariana	Tunis	Route de Raoued- A proximité de la Cité la Gazelle	Lots de 150 à 650 m ²	Toutes connexions : eau, électricité, gaz, téléphone, assainissement, éclairage
Société de promotion immobilière : El Wifek	Nlle Ariana	Fouchana	A partir de 170 m ² Divers lots : habitat, commerce, type mixte, équipement	
Immobilière du Grand Atlas	El Manar II	Sidi Hassine Sijoumi	Lots de 120 à 350 m ² (habitations) Lots de 200 à 350 m ² : Habitat+ commerces en R+2	Toutes connexions Facilités de paiement
Société de promotion immobilière	Tunis	Mnihla	Lots de 120 à ... Habitat+1 Habitat+ commerce R+2	Toutes connexion
L'immobilière de l'Ariana	Ariana Center	Mhammedia	–	Titre foncier après remise du lot
Promoteur immobilier DARI	El Manar	Agba Alia	180 à 400 m ² Habitat : R+1 et R+2 (commerces et métiers urbains)	–
Promoteur immobilier DARI	El Manar	Manouba	Lot R+1 de 1352 m ² . RDC métiers urbains et commerces et habitat à l'étage.	–
Promoteur privé	Le Bardo	Mourouj 6	Jumelé de 190 à 250 m ² . Isolé de 300 à 600 m ²	Titre de propriété pour chaque lot
Société Immobilière El Euch	Sijoumi	La Manouba	Isolé de 400 à 800m ² , Jumelé 250 à 350 m ² , Bande continue Lot commerce R+2 Lot promoteur plus de 1500 m ² (R+2), lots équipements , espaces verts, salles privés.	Possibilités crédits
Société Immobilière El Euch	Sijoumi	Sidi Hassine	Jumelé 250 à 380m ² , Bande continue 200 à 220m ² , lot mixte : habitat +commerce, lot équipement, lot	

			polyvalent, espace vert.	
SIGEST	Tunis	Mornag	Lots individuels de 320 à 550 m ²	
Promoteur immobilier	Tunis	Jardins El Menzah II	400 à 600 m ²	Toutes commodités
Immobilière le Passage	Tunis	Cité Hidhab	Lots de 150, 200, 300, 350m ²	Prix du m ² : Viabilisé, clôturé, titre foncier
SOPROGOLF	Tunis	Riadh El Mourouj, Cité El Hidhab	200 à 500 m ²	
Promoteur	Tunis	Tébourba	Lots viabilisés de 280 à 430 m ²	
Thèbes Immobilière	Tunis	Borj Cedria-Soliman	Lots de 250 à 500 m ²	
Immobilière Bouattour	Tunis	M'Nihla	Lots de 1 000 à 3 000 m ²	Pour industriels et promoteurs.

Source : Presse quotidienne – Enquête personnelle

Les principales caractéristiques de la filière de production foncière légale privée se présentent comme suit :

La majorité des promoteurs fonciers produisent des lotissements dans les espaces périphériques du Grand Tunis, principalement dans trois secteurs géographiques à savoir : le secteur Ouest (Raoued, Douar Hicher, Sidi Hassine, Sijoumi, Agba et Manouba), le secteur Sud (Mhamedia, Mourouj, Mornag et Borj Cedria) enfin El Menzah dans le secteur Nord.

La superficie des lots destinés à l'habitat commercialisés est très variable puisqu'elle se situe entre 105 et 800 m². Ces mêmes promoteurs proposent des lots individuels : isolés, jumelés, en bandes continues ; des lots mixtes avec de l'habitat et des commerces en R+1 ou R+2 et qui sont destinés à des promoteurs immobiliers, qui dépassent les 1000 m².

La stratégie de ces promoteurs va consister à s'appuyer sur la logique suivante : produire des lotissements à proximité de projets résidentiels existant du secteur public et privé, particulièrement des programmes d'habitation de la SNIT et de la SPROLS. Il s'agit aussi de s'implanter juste à côté de lotissements appartenant à l'AFH comme c'est le cas des promoteurs fonciers commercialisant des lots de terrains juste dans le secteur d'El Mourouj (Mourouj 6 et Cité El Hidhab).

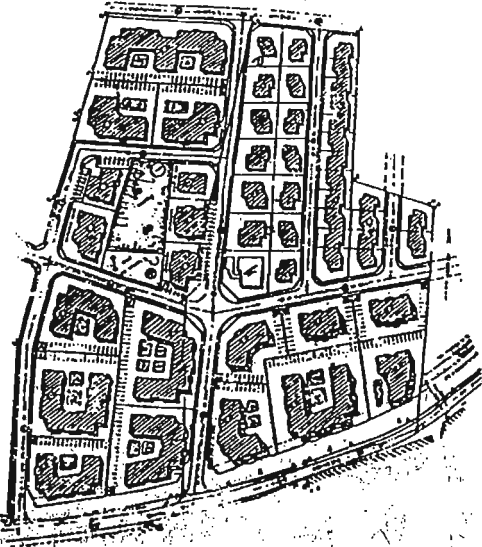
La majorité des producteurs de terrains destinés à la construction exercent dans la promotion immobilière qui constitue leur domaine d'activité principal. Le produit foncier commercialisé, constitue un élément stratégique dans l'opération immobilière et vise une



SOCIETE IMMOBILIERE EL EUCH

Rue 4862 SIDI-HASSINE - 2052 SEDJOURI

Tél.: 590.980 - 590.596 - 590.839 - 590.236 - Fax : 590.740

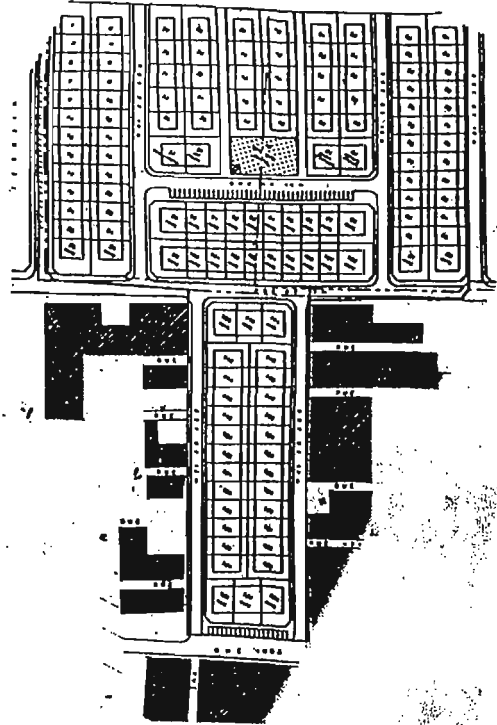


A vendre terrain viabilisé, centre-ville
«LA MANOUBA», rue 2-Mars 1934

«LOTISSEMENT MALIKA»

STEG - SONEDE - TELECOM - GAZ (Branchées)

- | | |
|----------------------------------|--|
| Lots isolés | : de 400 m ² à 800 m ²
(R+1) avec garage |
| Lots jumelés | : de 250 m ² à 350 m ²
(R+1) avec garage |
| Lots bande continue | : de 200 m ² à 220 m ²
(R+1) |
| Lots commerciaux | : de 686 m ² à 676 m ²
(R+2) |
| Lots pour promoteurs | : de 1.500 m ² et plus à
vocation (R+2) possibilité
de commerce sur route 2-
Mars 1934 |
| Lots équipements divers : | |
| | • Espace de jeux |
| | • Espace vert |
| | • Jardin d'enfants |
| | • Salle de prière |



A vendre terrain viabilisé,
centre-ville Sidi-Hassine, SEDJOURI

«LOTISSEMENT EL BOSTENE»

STEG - SONEDE - TELECOM (Branchées)

- | | |
|----------------------------------|---|
| Lots jumelés | : de 250 m ² à 380 m ²
(R+1) avec garage |
| Lots bande continue | : de 200 m ² à 220 m ²
(R+1) |
| Lots mixtes | : sur voie de (12 m) à
usage commercial au
RDC |
| Lots équipements divers : | |
| | • Boulangerie |
| | • Lots polyvalents |
| | • Espace vert |

Prochainement : 14 BLOCS D'IMMEUBLES (R+4) : Appartements (S+1) et (S+2) avec un centre commercial au RDC, centre-ville «LA MANOUBA», incorporé dans le lotissement «MALIKA» rue 2-Mars 1934

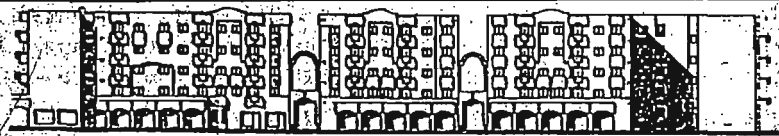
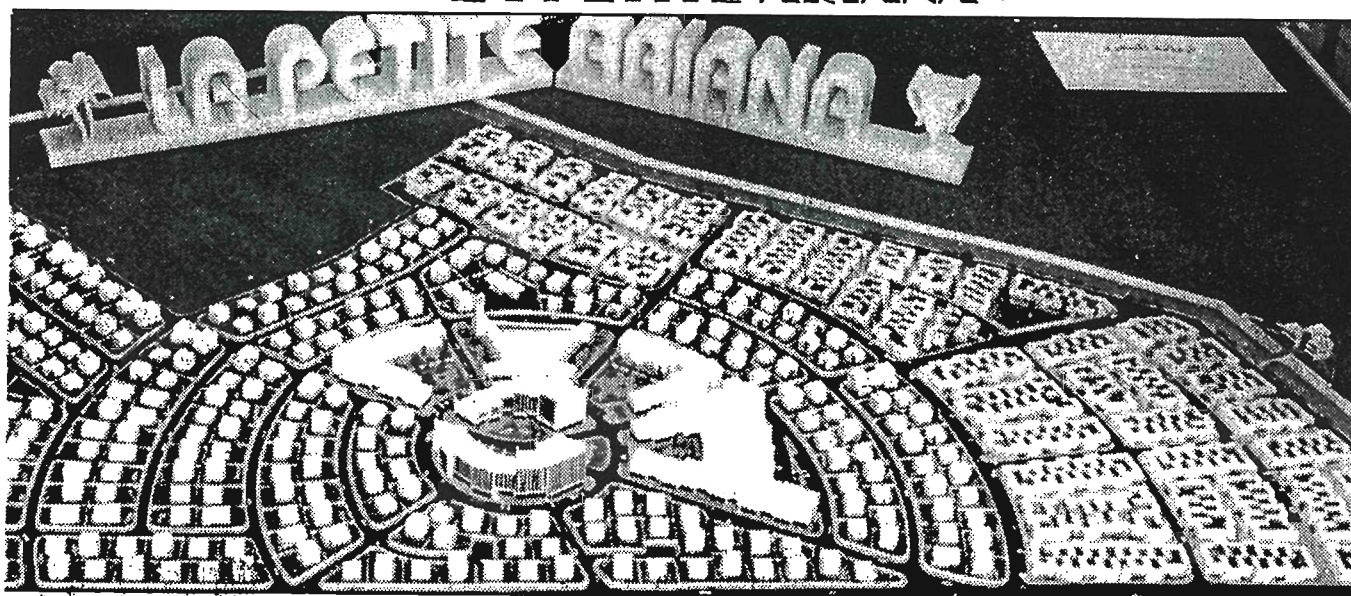


Fig 32 : Annonce publicitaire de vente de terrains allotis par un promoteur privé au Nord de l'Ariana

A REALISE L'AMENAGEMENT DE
LA 2^{ème} TRANCHE DE SA CITE INTEGREE
« **LA PETITE ARIANA** »



PARCELLES POUR VILLAS ENTRE 150 & 650 METRES CARRES
LOTISSEMENT AGREE-TOUTES LES COMMODITES : EAU-ELECTRICITE-GAZ-TELECOM-ASSAINISSEME
ECLAIRAGE PUBLIC
TOUS LES LOTS SONT ENTIEREMENT BORNES PAR LES SOINS DE L'OFFICE TOPOGRAPHIQUE
AUTORISATION DE BATIR, SELON LES REGLEMENTS EN VIGEUR, DES CONCLUSION DE L'ACTE D'ACT

Source : La Presse mai 1999

**SOCIETE DE PROMOTION IMMOBILIERE
LA PETITE ARIANA
VENTE DE LOTS DE TERRAINS VIABILISES
de 150 à 200 m²**

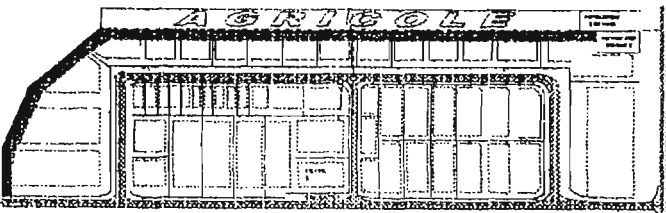


— Contacter : Tél. : 71.288.590 / 71.840.554
Fax : 71.784.592

Source : La Presse septembre 2002

Fig 33 : Vente de lots de terrains à usage industriel allotis par des promoteurs immobiliers privés à Sidi Thabet et Mnihla

Source : La Presse février 2000 et mars 2001



**ZONE INDUSTRIELLE AGREEE
SIDI THABET
A VENDRE**

- ✓ Lots industriels
- ✓ Lots petits métiers
- ✓ Lot centre de vie

avec plan titre foncier pour chaque lot

Tél. : 796.255 - 714.277 - 09.302.938

IMMOBILIERE BOUATTOR
Vend

- ✓ Des lots de terrain à usage industriel
- ✓ Superficies variées de 1000 m² à 3000 m²
- ✓ situés à sa nouvelle Zone Industrielle de Mnihla à dix minutes de l'Aéroport de Tunis Carthage, à proximité d'Ennasr et de la X 20

Contactez
39, Rue 8301 Montplaisir 1002 Tunis
Immeuble SAFSAF- Appt. 5-6. 5^{ème} étage
Tél : 802 114- 784 776
Fax : 783 347

Fig 34 : Exemples d'annonces de vente de lots de terrains viabilisés par des promoteurs immobiliers privés dans les secteurs Ouest et Sud du Grand Tunis

Source : La Presse 1999, 2001, 2002

SOCIETE I.G.A
Colisée Saula - Escalier A - 3^e étage
El Manar II
VEND
LOTS DE TERRAIN
VIABILISES
A RAOUED : Route de la plage
de 120 à 400 m²
À SIDI HCINE SÉJOUMI
de 200 à 400 m²
Tél. siège : 71.874.028 - 71.871.833
Séjoumi : 71.590.250

SOCIETE DE PROMOTION
IMMOBILIERE
«EL WIFEK»
Vous propose :
DES LOTS DE TERRAINS
À FOUCHANÀ
à partir de 170 m²

- Des lots pour habitat
- Des lots pour commerce
- Des lots de type mixte
- Des lots pour équipement.

Notre service commercial situé au
40, av. H. Bourguiba Nlle Ariana
Tél. : 71.703.811 - 71.705.759 - Fax : 71.716.406
est à votre disposition pour tous renseignements.

VENTE LOTS
DE TERRAIN A MENIHLA
CITE EL GASSATINE
STÉ DE PROMOTION IMMO-
BILIERE AGREEE VEND des
lots de terrain viabilisés :
 - Habitat : R+1
 - Habitat et commerce : R+2
 Lotissement approuvé avec
 toutes les commodités (eau,
 électricité, téléphone, ONAS).
 Situé à proximité lycée et sta-
 tion bus.
 Superficie : de 120 m² à 70
 m².
 Contacter H.B. N° 874.028
 ou 871.833

A VENDRE
LOTS
DE TERRAINS
DANS
LOTISSEMENT
AGREE
MIXTE
COMMERCIAL
ET HABITATION
SUR ROUTE
GP 3
EL MOHAMADIA
TITRE FONCIER
APRES
LA REMISE DU
LOT
31 MARS 2001
CONTACTEZ
L'IMMOBILIERE
DE L'ARIANA
ARIANA-CENTER
4^e ETAGE
TÉL. : 705.588

D.A.R.I
Promoteur Immobilier agréé
VEND
à EL AGBA ALIA
 Des lots de terrains de 180 m² à
 400 m² à usage :
 - D'habitation R+1 et R+2
 - 1 lot de 795 m² R+1, RC
 Commerce et métier urbain
 Habitation à l'étage
ET À LA MANOUBA
 - 1 lot R+1 de 1352 m²
 RC métier urbain et commerce
 et habitation à l'étage.
 Pour tous renseignements :
 - Siège social :
 Colisée Saula Esc «A» 3^e étage
 - Tél. H.B : 883.941 / 885.081
 - Bureau à El Agba :
 Rue 4267 n° 166 km 7 El Agba
 El Alla - Tél. H.B : 610.049

A VENDRE
TERRAINS DE HAUT STANDING
 Lotis, viabilisés, aménagés par promoteur immobilier
 agréé :
 - Lots individuels de 900 à 1100 m²
 - Lots collectifs
 - Lots semi-collectifs.
 Situés à la **SOUKRA - MARSIA** entre hôpital
 Mongi Slim et Hyper-marché Carrefour.
 Pour toute information complémentaire s'adresser à la
S.P.I. ET TAAMIR :
Tél. : 71.951.681 / 71.951.429
Fax : 71.951.063
 - Adresse : **Rue 8300, imm. Luxor II - Appt BM3 -**
Montplaisir Tunis

valorisation de terrains situés dans la périphérie au moyen d'une marge bénéficiaire confortable.

Les prix du m² de ces terrains destinés à la construction, sont de loin supérieurs à ceux pratiqués par l'AFH. Certains promoteurs accordent des facilités de paiements, d'autres acceptent un financement de la Banque de l'Habitat.

Il existe une deuxième catégorie au sein de cette filière privée. Ce sont les lotisseurs individuels occasionnels qui interviennent ponctuellement sur le marché foncier. Composée de personnes ayant une profession (fonctionnaires, médecins, avocats, architectes) ou bien des agriculteurs dont les terres sont situées à proximité de zones ouvertes à l'urbanisation ; ces lotisseurs réalisent des produits fonciers de petites tailles la plupart du temps (10 à 20 lots) qui sont destinés à des catégories sociales aisées mais aussi moyennes qui n'ont pas pu accéder aux produits de la filière publique. En effet il se trouve qu'à la faveur d'un plan d'aménagement et compte tenu d'un changement de vocation, le sol à usage agricole se trouve doté d'une valeur économique très élevée ce qui entraîne soit la vente des terrains à des promoteurs immobiliers soit la transformation de l'agriculteur en lotisseur occasionnel.

Il faut signaler aussi qu'à la fin des années 70 des groupements professionnels représentés par les mutuelles d'entreprises nationales se sont engagés dans des opérations de lotissements⁸. Les acquisitions de ces groupements étaient localisés en majorité dans les zones agricoles non ouvertes à l'urbanisation afin de minimiser les coûts de lotissement. Ces mutuelles réclamaient des dérogations pour engager des opérations foncières en faveur de affiliés.

B- Prolifération de la filière illégale et clandestine à partir des années 70

Composée de deux catégories d'acteurs et de produits, la filière illégale privée concerne les lotisseurs occasionnels non réglementés disposant de parcelles provenant d'un bien patrimonial et qui à l'affût d'opportunités spéculatives, produisent généralement des non autorisés dans des zones agricoles non destinées à l'urbanisation. Le produit foncier offert sur le marché est généralement de très mauvaise qualité puisque non viabilisé. Il est destiné à une population de condition modeste qui n'a pas pu accéder au marché officiel de la filière publique ou privée légale. Ces lotissements sont la conséquence de l'avancée du

⁸ Nous citerons à ce sujet, la coopérative créée par les employés de la Régie nationale des tabacs et allumettes à El Mourouj.

Fig 35 : Exemple d'annonces publicitaires de vente de terrains à bâtir par des particuliers (lotisseurs occasionnels)

Source : La Presse 1999, 2000, 2001

A V. TERRAIN
1083 m²
 pour immeuble
 au Brado
 Avenue
 Habib-Bourguiba,
 t.f.
TEL.: HB
861.122
(Hédi)

A NE PAS RATER
TERRAIN
*Sur avenue
 principale
 El Menzah 7
 (Mitoyen Ennasr 1)
 (Fin av. passant
 devant SNIT)
 Sup. 471 m²
 titre foncier.*
Cont. : 796.331

VENDS
CHOTRANA III
LA SOUKRA
SUR LA ROUTE
 • 4 lots de 5000 m²
 • 1 lot de 2000 m².
TEL : 765.450
DE 16H00 À 17H00

TERRAIN
550 M²
Z. RESID.
T. F.
EL MANAR I
150 MD.
TÉL. : 766.907

A VENDRE
 à Ezzahra
TERRAIN
 de 347 m²
 en face
 clinique
 Ezzahraoui
Contacteur :
Tél. 572.526

BELLE OCCASION
VEND TERRAIN
 de 438 m²
 viabilisé
 avec titre foncier
 situé à
 Carthage - Byrsa
 rue Eschmoun
Contacteur :
09.316.885

LE BARDO ROUTE X
PART. VEND
 Des lots de terrains
 pour habit. dans une
 Cité Résidentielle
 priv. lotissements
 viabilisés. T.F. indiv.
 Surf. 1055 - 955 -
 935 - 828 et 528 m²
Tél. : 71.338.139

TERRAIN
A MARSÀ-NASSIM
SUR AV. PRINCIPALE
A VENDRE directement par
 propriétaire, lot d'un haut stan-
 ding, unique par son emplace-
 ment noble et par sa vue
 imprenable.
 * Superficie de 564 m² (30 m
 de façade), titre foncier en
 règle, enregistré à la Conser-
 vation Foncière.
 * Permis de bâtir accordé et
 construction sur trois niveaux
 peut être immédiate pour pro-
 jet à usage mbd. (Habitation
 et jardin d'enfants). Possibilité
 changement de vocation. Pour
 tout contact sérieux tél. au
 09.724.710 ou 741.150 - Fax
 744.096

SIDI BOU SAID
PARTICULIER
VEND
2 LOTS DE TERRAIN
 545 m², 685 m²,
 lotis. 2 façades.
Tél. : 71.874.080
ou 71.763.197 ou
98.34.28.14

**Fig 36 : Vente de lots de terrains allotis par des particuliers et des promoteurs privés à
proximité d'El Mourouj**
Source : La Presse 1999, 2000

A VENDRE
BONNE OCCASION

*** CITÉ HIDHAB**
Terrains route Fouchana (150 m², 200 m², 250 m²,
300 m², 350 m², et plus 94D/m², viabilisé, clôturé,
titre foncier). Projet financé par BH.

*** EZZAHRA BASSATINE**
Appts 3p. + s., 4p. +s. 58 - 80MD.
Duplex 3p. + s avec sanitaire 1^{er} choix 76MD, tous
crédits acceptés + facilités de paiement.

Immobilière «Le Passage» 12, rue Jebel Fath
Tél. : 338.616

**A V. A RIADH EL MOUROUJ
ET CITÉ EL HIDHAB**, lots
viabilisés de 200 à 500 m²,
tous crédits B.H. et autres
acceptés. SOPROGOLF 3,
rue Epemay, prolongation rue
d'Allemagne, près marché
central, Tunis. Tél. 321.298 -
321.027

A VENDRE
A El Mourouj VI

Dans un lotissement approuvé en cours
de viabilisation et avec toutes les commo-
dités.

Lots de terrains:
Jumelés : de 190 m² à 280 m²
Isolés : de 400 m² à 600m²
Pour tout renseignement contacter M.
Amor El Bahri
Tél. 568.987
Fax: 572.038
Adresse du bureau de vente: 45, Avenue
Habib Bougatfa - Le Bardo - 2000.

front d'urbanisation vers les zones agricoles, de l'existence de friches agricoles et la faiblesse de l'offre publique en logements sociaux.

Les lotisseurs clandestins à la différence des lotisseurs illégaux ne possèdent pas le sol qu'ils lotissent d'une manière illégale. Il s'appuient sur la législation existante pour commercialiser des terrains qui appartiennent à l'Etat. Ce type de lotissement représentait dans le système foncier une nouvelle filière dont le produit était adapté à une frange importante de la demande de catégories populaires. D'après M. CHABBI, la conception du lotissement varie selon plusieurs facteurs. D'abord il y a une minimisation de la surface de la voirie et une maximisation du nombre de parcelles. En second lieu, la gestion de la vente des lots se fait sur une période qui peut dépasser les trois années. Enfin le plan ou schéma⁹ établi est souvent perçu comme étant un lotissement en bonne et due forme. La superficie des lots vendus la plus fréquente est comprise entre 50 et 100 m²¹⁰ et il existe trois principales formes spatiales de base dont la combinaison donne la configuration des lotissements clandestins :

L'îlot en bande continue : d'une superficie de 1500 à 2000 m² comprenant une seule rangée de lots d'une superficie moyenne variant de 100 à 200 m². Dans cet exemple, la voirie représente plus de 40% de l'ensemble du terrain. Ce type d'organisation du lotissement est réalisé par des micro-lotisseurs clandestins dont les terrains n'excèdent pas une superficie d'un demi-hectare.

L'îlot en bande continue avec deux rangées adossées de lots de terrain : ce type d'organisation spatiale du lotissement clandestin a une meilleure rentabilisation du sol puisque d'une part le nombre de lots est plus important (24 lots) et d'autre part la voirie ne représente que 27% de l'ensemble du terrain. Ce type d'organisation spatiale est le plus fréquent dans les quartiers d'habitat spontané.

L'îlot groupé avec trois rangées de lots et système d'impasses : ce mode d'organisation des îlots se distingue des deux cas précédents par le nombre important des lots (36) terrains et par la minimisation de la surface de voirie (23%). Il constitue la forme la plus rentable et implique des superficies de terrains importantes.

La superficie des lots n'est pas définie arbitrairement, le lotissement clandestin est subdivisé en lots de taille variable en fonction de la clientèle et de la localisation des terrains. Ainsi les terrains situés à proximité des voies importantes de communication, sont subdivisés

⁹ Le lotisseur clandestin fait parfois appel à un dessinateur pour établir un plan sommaire.

¹⁰ Les lotissements de plus de 200 m² ont existé au début des années 70 lorsque l'accaparement frauduleux était monopolisé par une poignée de lotisseurs clandestins.

en lots de 300 m² et plus et sont destinés à des acheteurs appartenant à des couches moyennes.

Les terrains difficilement accessibles sont subdivisés en lots de petite taille avec des superficies qui varient de 100 à 200 m² et sont principalement destinés à des couches populaires dont les moyens financiers sont modestes.

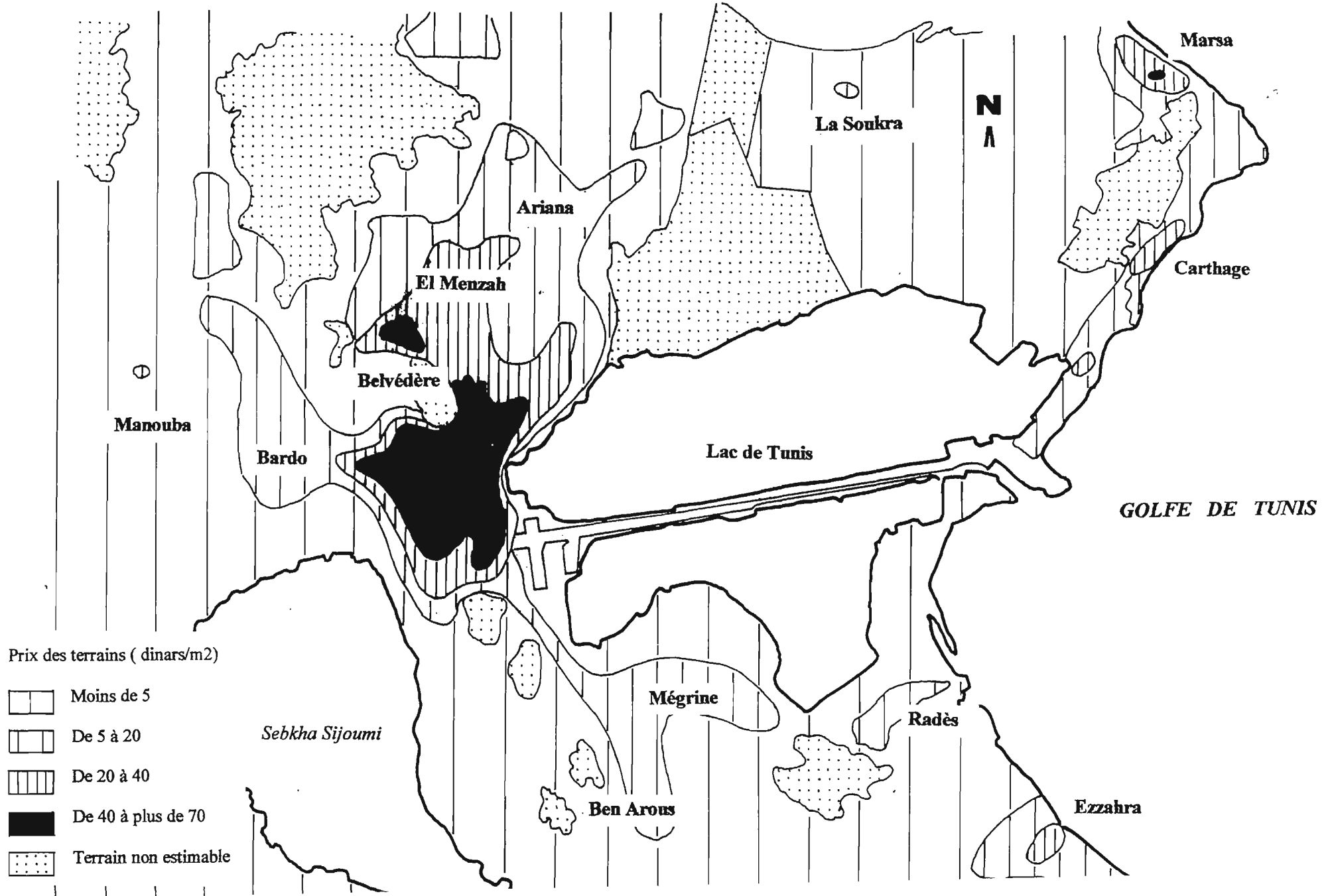
III- L'EVOLUTION RECENTE DU MARCHE FONCIER DANS LE GRAND TUNIS

Le manque de sources d'information fiables sur le foncier dans les pays en développement rend la recherche difficile et complexe dans ce domaine. Pour la réalisation de l'étude sur l'évolution des prix des terrains dans le Grand Tunis on s'est inspiré de la démarche de M. AMEUR qui a effectué une étude sérieuse et bien poussée sur la situation du foncier dans la ville de Fes au Maroc. Dans son analyse ce chercheur a essayé d'exploiter plusieurs pistes en combinant les instruments de l'analyse géographique et les préoccupations du questionnement sociologique. Cette démarche s'appuie sur la combinaison de l'aspect spatial et la réalité socio-économique des différents acteurs.

Ainsi nous avons essayé de collecter le maximum de données et renseignements relatifs au prix des terrains non encore bâtis ou en cours d'urbanisation dans le centre de Tunis et dans la périphérie de la capitale de même que les espaces qui conservent encore une activité agricole. Ces données ont été obtenues auprès de différentes sources : établissements tertiaires, agences immobilières, annonces de presse...

Les résultats de l'étude réalisée en 1976 par le Groupe Huit pour le compte du District de Tunis et actualisée en octobre 1979 nous a été d'une grande utilité puisqu'elle va nous permettre de saisir l'évolution du marché foncier à travers la carte des prix du sol à bâtir.

D'autre part en vue de comprendre le fonctionnement du marché et le processus de l'urbanisation dans le Grand Tunis on s'est basé sur le découpage adopté par le Plan Régional d'Aménagement en 1977 et qui a été repris par l'étude du Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Tunis. Ce dernier découpage distingue six grands ensembles géographiques qui constituent une base intéressante en vue de mettre en exergue les différentes zones de prix.



A- Le marché foncier en tant que moteur de l'urbanisation

Le marché foncier est le reflet de tous les changements économiques et sociaux qui caractérisent une société donnée. L'accroissement de l'urbanisation sous l'effet de l'exode rural massif entraîne automatiquement une augmentation de la valeur des transactions foncières. D'une façon générale dans les pays en développement, l'offre de logements sociaux ne pouvant satisfaire les besoins sans cesse croissants d'une grande partie des catégories sociales, débouche inéluctablement sur un processus intense de spéculation foncière.

Cette situation est la conséquence d'une forte demande foncière résidentielle liée à l'apparition de nouvelles couches sociales, l'amélioration relative du niveau de vie de la population, le fractionnement de la propriété, la constitution de réserves foncières et la prolifération d'une multitude d'intervenants sur le marché foncier.

Les prix dans le marché foncier, représentent des caractères très spécifiques par rapport aux prix des autres biens et services. En premier lieu ces prix sont en général assez difficiles à connaître, en particulier dans les pays où coexistent un fort attachement à la propriété foncière et un système archaïque d'enregistrement des transactions foncières. En conséquence le prix d'un terrain dépend très largement de l'usage qu'on peut en faire. Le prix d'un terrain urbanisable, dépendra de ce qu'il est possible selon la réglementation d'y construire et son environnement physique et social. D'une façon générale, les zones de développement urbain, ont vu les valeurs foncières des terrains à bâtir, augmenter plus rapidement que le niveau général des prix, et que la part du foncier dans le prix du logement y prend une part croissante.

Ne comportant pas de risques et n'exigeant pratiquement pas une compétence, le commerce du sol ou bien de la « terre », devient une activité lucrative et un meilleur placement du fait d'importantes possibilités de gains.

La conjoncture économique et sociale à la fin des années 70 a contribué à l'émergence et le développement du phénomène de spéculation. La multiplication des intervenants sur le marché (spéculateurs professionnels, petits spéculateurs, opérateurs publics et privés ...) a entraîné l'émergence de plusieurs comportements et stratégies dont les intérêts divergents contribuent au maintien de la spéculation sur le marché du fait d'une forte demande foncière. A cela il faudrait ajouter le développement du marché des petits lots qui a contribué à maintenir à un taux élevé l'accroissement du prix des terrains.

Le Grand Tunis se caractérise par une nette différenciation socio-spatiale qui a été démontré par plusieurs études réalisées par des géographes¹¹. La division sociale de l'espace a des incidences sur l'évolution des prix des terrains dans les différentes zones géographiques. L'approche méthodologique adoptée s'est basée sur des données qualitatives et quantitatives, et elle vise à montrer les spécificités des divers secteurs géographiques de l'agglomération tunisoise. Cette démarche a consisté à collecter le maximum de prix dans les différents secteurs de l'agglomération, à établir une valeur moyenne foncière approximative pour chaque secteur et à classer ces derniers suivant une échelle des valeurs qui va des fortes aux faibles valeurs en passant par les moyennes valeurs. Le niveau de division administratif retenu est celui de la Délégations.

1. Fortes valeurs foncières dans le centre ville et le secteur Nord

Dans le centre de Tunis particulièrement la ville européenne, les prix des terrains sont très élevés et se situent entre 350 et 850 dinars le m². Les secteurs concernés se situent de part et d'autre de l'avenue Bourguiba, les espaces longeant l'avenue Mohamed V et dans une frange du quartier de la petite Sicile. La monté des prix fonciers dans ce dernier quartier est imputable aux projets en cours de réalisation notamment la rénovation urbaine¹² et le projet du lac Sud. Cette même zone centrale connaît pour certaines opérations ponctuelles des prix faramineux qui peuvent dépasser à certains endroits les mille dinars pour le m².

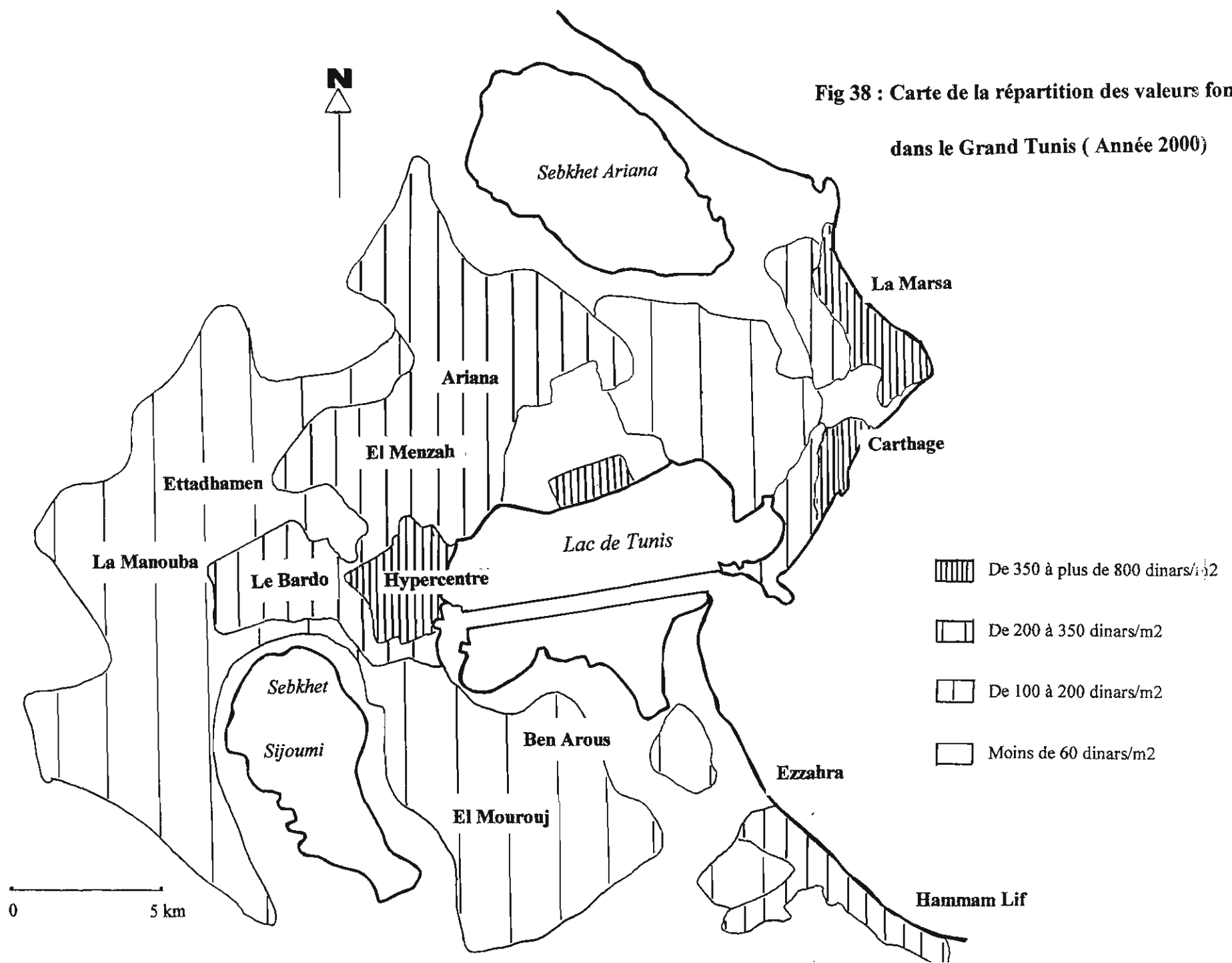
Ce même phénomène de la monté des prix a atteint la partie Nord de la zone centrale du coté de la Cité Jardin et le long de l'avenue Savary ou la vocation résidentielle perd de son importance au profit des activités tertiaires. Ainsi les prix pratiqués qui étaient de 70 dinars le m² en 1979 d'après l'étude du District de Tunis, frisent actuellement les 300 dinars le m².

Les prix fonciers étaient relativement élevés dans la zone Nord au début des années 70 particulièrement à proximité des quartiers aisés où résident les cadres supérieurs, les professions libérales, les grands commerçants et industriels. Cette tendance s'est poursuivie au fil des années autour de ce secteur puisque les nouveaux lotissements d'El Menzah 9, El Manar, Enassr I et II affichent des prix qui dépassent parfois les 200 dinars le m² pour atteindre facilement les 300 dinars le m². A Mutuellville et dans les anciens quartiers d'El Menzah du fait de la rareté des terrains les prix fonciers peuvent atteindre des niveaux très

¹¹ Le géographe A BELHEDI estime que l'organisation spatiale de l'agglomération tunisoise est passée par trois modèles : le premier étant unitaire, le second dual et le troisième complexe et ségréatif.

¹² La rénovation et le lifting qu'a connu l'hypercentre de Tunis en 2001, vont attirer dans les prochaines années investisseurs locaux et étrangers.

Fig 38 : Carte de la répartition des valeurs foncières dans le Grand Tunis (Année 2000)



Source : SDA du Grand Tunis 1996 + enquête personnelle

élevés. Ainsi nous avons relevé des prix qui rappelle ceux rencontrés dans la zone centrale. Cette même situation se retrouve dans la zone des Berges du Lac de Tunis où l'on enregistre des prix fonciers supérieurs à 350 dinars le m².

La banlieue balnéaire de la côte Nord autour du pôle de Sidi Bou Said, Carthage et la Marsa dont les prix des terrains se situaient autour de 60 dinars le m² à la fin des années 70, se vendent actuellement à des prix qui dépassent les 250 dinars le m² et atteignent les 500 dinars le m² lorsqu'il s'agit de sites panoramiques comme c'est le cas de la colline de Gammarth.

2. Des valeurs foncières relativement moyennes dans la couronne péricentrale

Dans ce secteur les valeurs foncières varient de 50 à 150 dinars le m² et peuvent atteindre des pics de 180 dinars. Parmi les zones qui se distinguent par une dynamique du marché foncier nous citerons toute la frange ceinturant l'Ariana soumise à une forte pression foncière avec des prix très variables d'un endroit à l'autre. Ainsi notre enquête a permis de relever des prix de 50 dinars le m² pour atteindre des valeurs de l'ordre de 180 dinars le m². Il s'agit de lotissements autorisés à la Soukra et à Dar Fadhel dont le réseau viaire n'est pas aménagé. Dans les quartiers à dominante populaire de la côte Nord et Sud les prix se situent autour d'une fourchette comprise entre 100 et 150 dinars le m². C'est le cas des terrains autour de Sidi Daoud et le vieux village de Gammarth où la moyenne des prix est comprise entre 100 et 150 dinars le m². La banlieue sud qui héberge des catégories sociales moyennes et populaires se caractérise par une raréfaction des réserves foncières. Les secteurs de cette banlieue qui enregistrent encore une demande foncière sont ceux de Hammam Chatt où les prix du m² peuvent atteindre les 120 dinars. Le deuxième secteur est celui de Rades dont le caractère balnéaire est moins prononcé que les autres localités du fait des problèmes liés à la détérioration du cadre environnemental et où les valeurs foncières enregistrent une nette diminution avec des prix compris entre 80 et 100 dinars le m².

La frange agricole de la côte Sud se manifeste par le secteur de Boumhel El Bassatine où les prix foncier enregistrent une montée du fait de l'existence d'un lotissement A.F.H. En effet il est fréquent que le prix du m² dans ce secteur dépasse les 150 dinars le m² alors que le lotisseur public en l'occurrence l'A.F.H le m² à moins de 50 dinars le m².

La proximité de la zone industrielle dans la partie Sud de l'agglomération tunisoise a entraîné un impact négatif sur la valeur des prix fonciers. Toutefois depuis la réactivation de la fonction résidentielle dans cette partie de l'agglomération du Grand Tunis grâce aux

opérations d'El Mourouj ,de la Nouvelle Médina, de Mhammédia et de Fouchana, les prix fonciers ont connu une impulsion¹³. En effet certains terrains situés à proximité de Megrine et Ben Arous dépassent les 100 dinars /m², tandis qu' à Mhammédia et Fouchana et à certains endroits, les prix peuvent atteindre facilement les 100 dinars/m².

Le secteur Ouest du Grand Tunis au niveau du Bardo, de Den Den et les cités Ezzouhour enregistre des prix assez élevés se situant entre 80 et 180 dinars/m² avec des pics qui peuvent dépasser les 200 dinars/m². Dans la zone de El Hrairia limitrophe aux quartiers d'Ezzouhour, ou encore les franges de la cité Ettadhamen ou celle d'Ibn Khaldoun, la dynamique de la demande foncière fait que les prix peuvent atteindre facilement les 100dinars/m².

3. Valeurs foncières relativement basses dans la ceinture agricole

Il s'agit carrément de zones agricoles qui représentaient jadis de riches ceintures maraîchères du Tell Nord orientale. C'est le cas de Oued Ellil, Jedeida, Tébourba, Mornaguia qui ont connu une véritable dynamique urbaine sous l'effet des migrations résidentielles. Ainsi plusieurs quartiers à dominante populaire ont vu le jour et se sont développés d'une façon anarchique. Dans certaines zones agricoles interdites à l'urbanisation, les prix se situent entre 15 et 40 dinars/m². Dans la zone Nord sur la route de Raoued, ou les lotissements ne sont pas autorisés, les prix des terrains peuvent atteindre les 60 dinars/m² .

Les relevés concernant les prix fonciers dans le Grand Tunis permettent de faire un certain nombre de constatations. D'abord il faut dire que les prix fonciers sont en hausse constante avec des valeurs foncière assez élevées dans le Centre ville et le secteur Nord de l'agglomération, particulièrement sur la Côte Nord. Parallèlement à la prolifération de sous-marchés fonciers se développent des pratiques spéculatives tendant à revendre à des prix très élevés les produits fonciers qui proviennent de la filière publique. Le renforcement de la vocation résidentielle dans le Sud de l'agglomération tunisoise a entraîné une revalorisation des prix fonciers dans ce secteur alors que le secteur Ouest constitue le fief des filières de production foncière illégale et clandestine.

Chaque filière pratique une gamme de prix qui s'apprête en fin de compte au destinataire. Ainsi, la filière privée pratique des prix qui peuvent aller de 80 à 500 dinars le m². Cette forte variation illustre bien la large gamme des produits fonciers commercialisés

¹³ La fermeture de la décharge municipale de Henchir Lihoudya et son remplacement par un grand parc urbain, peut être à l'origine de la montée des prix fonciers dans le secteur Sud de la périphérie Tunisoise.

spécialement pour les catégories sociales moyennes et aisées. Les secteurs géographiques du Grand Tunis où opère la filière réglementée privée sont : le Nord, la Côte Nord et Sud, le Centre et zones limitrophes.

La filière publique présente des prix fonciers de moindre amplitude et qui vont de 40 à 80 dinars le m² à la fin des années 90. Ceci est dû à l'homogénéité relative de la population-cible constituée essentiellement de catégories sociales moyennes (fonctionnaires en particulier) et à l'unicité du produit foncier offert par cette filière qui est présente dans presque tous les secteurs géographiques du Grand Tunis particulièrement le Sud et le Nord.

Les prix pratiqués par les différentes filières illégales et clandestines varient de 15 à 100 dinars le m². Le marché foncier dominé par cette filière se caractérise par une relative stratification de la demande, composée par des catégories sociales économiquement défavorisées mais aussi par une bonne partie des couches sociales moyennes qui n'ont pas pu accéder aux produits mis sur le marché par la filière publique. Les secteurs géographiques Sud et Ouest du Grand Tunis sont le terrain de prédilection de cette filière.

En conséquence, les ménages à faible revenu et qui se dirigent vers les filiales illégales et clandestines, ne peuvent pas être éligibles au produit de la filière publique dans la mesure où la charge foncière minimale y est assez élevée, alors que la filière illégale est en mesure de fournir du sol urbain avec des charges foncières minimales assez basses et relativement à la portée de ces catégories sociales économiquement faibles. De plus il existe une infinité de produits adaptés aux ressources financières de ces ménages. Ainsi est possible d'acquérir un lot de 100 m² de surface pour un prix de 50 dinars le m² soit une charge foncière de 5000 dinars, alors que la filière publique offre un produit foncier équipé, dont la charge minimale dépasse les 10 000 dinars ce qui n'est pas à la portée de la bourse de ces catégories sociales.

B- La multiplicité des facteurs entrant dans la formation des prix des terrains urbanisables

L'accroissement des valeurs foncières intéresse l'ensemble des secteurs du Grand Tunis. Ainsi ces valeurs sont très contrastées et il existe parfois des écarts importants au sein d'un même secteur. Les prix des terrains sont très variables et dépendent de plusieurs facteurs. D'autre part il existe une multitude de marchés de terrains à bâtir qui fonctionnent et s'articulent selon plusieurs niveaux.

D'une façon générale la progression des valeurs foncières est imputable à la croissance démographique ayant entraîné un développement des besoins en logements¹⁴. Face à l'ampleur des besoins et la pression de la demande, le marché des terrains a connu un dynamisme exceptionnel qui a été conditionné par le phénomène de rétention du sol urbanisable. Cette situation a engendré une augmentation des valeurs foncières à partir des années 70 et un développement des pratiques spéculatives. Ainsi le commerce « du sol est devenu une affaire du grand public » pour reprendre l'expression utilisée par M. Ameur puisque l'ensemble des différentes catégories sociales y participe et il s'agit d'une activité qui englobe toute la gamme des parcelles (grandes, moyennes et petites).

Il existe aussi des facteurs spécifiques dont le rôle est essentiel dans la détermination des prix fonciers dans les différents secteurs du Grand Tunis. La taille des terrains à usage urbain est très variable d'un secteur à l'autre est la majorité des lots de terrains mis sur le marché selon notre enquête est comprise entre 150 et 500 m² soit un pourcentage de 42%.

Les écarts entre les prix dans les différents secteurs varient selon la hiérarchie de l'usage du sol. En effet le type d'usage réservé à un terrain conditionne largement son prix. Le prix des terrains destinés à recevoir des bureaux et des locaux de commerces sont plus élevés que ceux réservés à d'autres usages. C'est le cas des terrains non construits¹⁵ dans le centre de Tunis. Ces mêmes valeurs foncières peuvent varier d'une avenue à une autre : l'avenue H. Bourguiba est plus cotée que l'avenue de Londres à titre d'exemple.

Le choix des terrains par les usagers se définit en fonction du prix mais aussi en fonction de l'environnement social. Ainsi les couches aisées préfèrent vivre à l'écart des masses populaires et c'est la migration dans le cas de l'agglomération tunisoise de ces couches vers la banlieue Nord (La Marsa, Carthage, Gammarth) ou bien la zone Nord (El Menzah, El Manar, Mutuelville). Cette ségrégation socio-spatiale se renforce par les choix d'aménagement : la politique des pouvoirs publics de réserver certains espaces à certains groupes sociaux peut déboucher sur une sorte de division sociale de l'espace urbain. C'est l'exemple des promoteurs immobiliers publics que sont la SNIT et la SPROLS qui ont mis en œuvre dans la périphérie du Grand Tunis de vastes cités résidentielles où le logement social est prédominant comme c'est le cas de la cité Avicenne, El Mourouj, la Nouvelle Médina.

¹⁴ Selon les spécialistes, chaque année il y a plus de 200 mille demandeurs de logements De plus de 60 mille nouveaux couples se forment annuellement à l'échelle de tout le pays.

¹⁵ L'on procède actuellement à la démolition de bâtisses anciennes dans le centre de Tunis en vue de la création de nouveaux immeubles à usage de bureaux.

Le niveau d'équipement des terrains a des répercussions sur la valeur foncière et il existe une grande différence dans le palier des prix entre les lotissements aménagés viabilisés et équipés et ceux non réglementaires qui ne disposent pas d'équipements. Certaines décisions prises par les pouvoirs publics, peuvent avoir un impact direct sur la valeur foncière comme c'est le cas de la fermeture de la décharge municipale de Henchir Lihoudya à proximité d'El Mourouj ou bien la décision d'allonger la ligne Sud du métro-léger jusqu'à El Mourouj 3.

Les pratiques des promoteurs immobiliers et des propriétaires fonciers ont des incidences sur les prix des terrains. En effet, connaissant le coût de construction, les coûts financiers, les frais de commercialisation et les marges bénéficiaires, les promoteurs fixent les prix des terrains qu'ils peuvent accepter. D'autre part pour pouvoir profiter de la plus-value foncière, ces mêmes promoteurs immobiliers engagent des programmes résidentiels de standing et n'accordent pas une grande importance aux logements sociaux.

L'action des pouvoirs publics en matière de planification urbaine particulièrement dans le domaine foncier, participe d'une manière active à la différenciation des valeurs foncières. Pour ce qui est du cas de l'agglomération tunisoise, la politique impliquant un lotisseur public dans la politique d'aménagement et viabilisation des terrains destinés à l'urbanisation, a été à l'origine de l'augmentation des prix du sol dans certains secteurs de la périphérie de la capitale ce dont ont profité certains propriétaires privés. C'est l'exemple de l'A.F.H qui vend le m² dans le lotissement Ennasr à 45 dinars alors des terrains limitrophes appartenant aux privés ont été vendus à 200 dinars le m² à la fin des années 90. Certains lots AFH sont revendus en deuxième main à des prix variant entre 100 et 150 dinars/m².

La restructuration et la régularisation de certains quartiers clandestins a activé le marché foncier dans tous les secteurs qui se situent à leur lisière et valorise par voie de conséquence des terrains considérés comme étant non valables à l'urbanisation¹⁶.

IV- BAISSSE DE L'OFFRE FONCIERE PUBLQUE MALGRE UN ACCROISSEMENT DE LA DEMANDE

L'Agence Foncière d'habitation (AFH), est le principal promoteur foncier public en Tunisie. C'est un établissement public à caractère industriel et commercial jouissant de l'autonomie financière. En l'absence de réglementation incitative à la profession de

¹⁶ Voir à ce propos l'exemple de la cité d'Ettadhamen où les prix des terrains atteignent des valeurs parfois assez élevés.

lotisseur-aménageur privé du moins jusqu'en 1990, l'AFH s'est attribué un quasi monopole de terrains à bâtir. Chargé depuis sa création de l'acquisition, du remembrement et de la viabilisation des terrains destinés à la construction, L'AFH en tant qu'organisme public a profité jusqu'au début de 1980 de considérables avantages dont notamment un accès presque gratuit au patrimoine foncier étatique, un régime fiscal de faveur¹⁷, et une demande solvable soutenue provenant des classes moyennes et aisées et la possibilité de faire supporter une part importante du préfinancement des coûts d'aménagement par ailleurs très nettement inférieurs à leur valeur réelle.

Le rôle de l'AFH, en tant qu'établissement public, consiste à permettre aux citoyens de toutes les catégories sociales et les promoteurs immobiliers l'acquisition d'un lot de terrain aménagé et viabilisé à usage d'habitation isolées ou collectives, et ce au prix de revient. Les équipements qui y sont prévus sont : les conduites d'eau usées, les canalisations d'eau potables, l'éclairage public, les zones vertes ainsi que les cités commerciales, administratives et sportives.

A- Augmenter l'offre de terrains aménagés et viabilisés en vue de lutter contre la spéculation foncière

La stratégie mise en place par l'AFH vise essentiellement trois objectifs :

* La lutte contre la spéculation foncière : il s'agit de maîtriser les prix sur les marchés fonciers et immobiliers par l'institution des Périmètres d'Intervention Foncière (P.I.F) et du droit de préemption. Promoteurs et propriétaires de terrains vont profiter de l'institution de ces P.I.F pour proposer des prix supérieurs à ceux pratiqués par l'AFH dans le voisinage immédiat de ces zones d'intervention. Cette dernière remarque s'applique aux lotissements autorisés comme elle peut s'appliquer aux lotissements clandestins.

* L'augmentation de l'offre de terrains : l'AFH intervient dans les zones où les terrains sont généralement non immatriculés et non aménagés afin de minimiser les risques d'apparition de l'habitat spontané. Cependant divers obstacles entravent la réalisation de cet objectif notamment l'achat de terrains urbanisables à des prix acceptables et dans des emplacements convenables. De plus le choix du terrain doit respecter la réglementation du code d'urbanisme.

* Offrir des lots de terrains aménagés et viabilisés aux catégories sociales moyennes et défavorisées à des prix abordables : cet objectif n'a pas été atteint puisque l'AFH a orienté

¹⁷ Exonération de l'impôt sur les bénéfices jusqu'en 1990 et exemption des droits d'enregistrement

ses programmes vers les couches les plus solvables pour assurer son équilibre financier. A partir du milieu des années 80, l'AFH a connu une crise marquée par la baisse progressive de l'offre des terrains nus due à la croissance rapide des espaces urbanisés et à l'élimination d'importantes réserves par la promulgation de la loi n° 83-87 du 11 novembre 1983 relative à la protection des terres à vocation agricole, pastorale et forestière. L'application stricte de cette loi a empêché l'AFH de disposer de terres agricoles situées dans des espaces périurbains, pratique jusqu'ici courante pour certains promoteurs publics tel que la SNIT.

Avec la montée spectaculaire des prix du sol à bâtir à la fin des années 70 et au début des années 80, à la suite du mouvement de spéculation qui a marqué le marché foncier, l'AFH trouve depuis cette date de grandes difficultés pour reconstituer ses réserves foncières¹⁸. D'autre part l'AFH dispose à l'heure actuelle de réserves foncières situées dans des zones agricoles qui ne sont pas urbanisables et elle est obligée de ne pas tenir de ces réserves dans sa stratégie actuelle.

L'AFH intervient sur des superficies variées depuis les petits lotissements isolés sur quelques hectares jusqu'aux grands lotissements dépassant plusieurs centaines d'hectares. Elle dispose de pouvoirs étendus à l'intérieur des périmètres d'intervention foncière. L'AFH élabore un plan de lotissement appelé plan d'aménagement de détail qui se compose d'un schéma de la voirie, suivant une hiérarchie qui va des routes interurbaines aux dessertes de quartiers et du schéma affectant une utilisation à chaque terrain : le type d'habitat, les activités commerciales ou encore les équipements collectifs (écoles, divers services publics, maison de culture, terrain de jeu, espace vert...). La répartition se fait suivant une grille d'équipement standard de 1 à 150 hectares ; c'est une des raisons pour lesquelles l'AFH procède en général par tranches de moins de 150 hectares. En règle générale le plan de lotissement essaie de panacher les différents types d'habitat : collectif, semi-collectif, individuel isolé et groupé.

L'AFH livre des terrains raccordés aux réseaux existants équipés en voiries et réseaux divers et ayant fait l'objet d'un plan de lotissement. Le choix et l'acquisition de terrains, les études de lotissement et de VRD, la réalisation, le contrôle des travaux et la vente des terrains sont les principales tâches qu'elle assure. L'AFH commercialise différents types de lots entièrement viabilisés et aménagés (chaussée, trottoirs, parkings, eau potable,

¹⁸Compte tenu de l'augmentation de la valeur des terrains, les propriétaires fonciers refusent de vendre à l'AFH et préfèrent commercialiser eux-mêmes leurs produits en prenant le risque de ne pas trouver le nombre suffisant de clients capables de payer au comptant.

**Fig 39 : Réserve foncière de l'AFH dans les secteurs Ouest et Sud
du Grand Tunis**

Source : La Presse septembre 2000



AGENCE FONCIERE D'HABITATION

AVIS N° 51/2000

**AVIS DE LOCATION AUX ENCHERES PUBLIQUES
DE TERRAIN A USAGE AGRICOLE**

L'Agence foncière d'habitation se propose de louer aux enchères publiques les terrains à usage agricole ci-dessous indiqués :

N°	Situation	N° foncier	Superficie	Durée de la location
1	Chebedda	60486	35Ha65A00Ca	3 ans
2	Khelidia	83243	15Ha00A00Ca	3 ans
3	Fouchana M'gira	99543	13Ha50A00Ca	3 ans
4	Boumhel	92997 (partie)	52Ha00A00Ca	3 ans
5	Mornaguia	83806	15Ha00A00Ca	3 ans
6	Oued-Ellil	7875-47462-27457	38Ha00A00Ca	3 ans

Les enchères auront lieu le vendredi 29 septembre 2000 à 10h00 au siège de la Direction du patrimoine en présence d'un huissier-notaire.

Le paiement au comptant avec une majoration de 10% (frais d'adjudication)

Pour plus d'informations, prière s'adresser à la Direction du patrimoine sise au Centre Aida, avenue Tahar-Ben Ammar - El Menzah 9A (Tél.: 889.413 - 889.973 - 889.292).

canalisation eau usée etc.). Pour ce qui est des lots individuels, l'Agence met à la disposition de ses clients cinq catégories qui se présentent de la façon suivante :

Tab 18 : Types de lots commercialisés par l'AFH

Catégorie	Superficie du lot
Lot isolé	Supérieur à 350 m ²
Lot jumelé ou groupé	De 200 à 350 m ²
Lot en bande continue	De 200 à 300 m ²
Lot isolé dense	De 180 à 200 m ²
Lot groupé	Inférieur à 150 m ²

Source : AFH

Les lots destinés aux logements collectifs et semi-collectifs sont réservés aux promoteurs immobiliers agréés publics et privés.

Les lots destinés aux équipements tels que les écoles, les dispensaires, les maisons de jeunes et de culture sont affectés aux différents départements ministériels qui ont la charge de les réaliser.

Enfin dans chaque lotissement, l'AFH assure l'existence d'une gamme variée d'équipements commerciaux conformément à la grille des équipements. Ces lot sont vendus au plus offrant par voie d'enchères publiques.

Principales étapes d'une opération de lotissement d'un terrain AFH

Etape 1 : Acquisition du terrain

- * Choix du site et avis technique du bureau d'études
- * Délimitation du terrain et enquête foncière
- * Procédure légale d'achat du terrain (à l'amiable ou par préemption)

Etape 2 : Les études

- * Etudes topographiques et facticites
- * Elaboration du PAD
- * Contact avec les différents organismes et responsables de l'aménagement

Etape 3 : Les travaux

- * Confiés à une entreprise agréée en vue des terrassements.
- * Travaux du réseau d'assainissement.

* Travaux de voirie et de signalisation.

Etape4 : Le contrôle technique

* La prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés.

* Suivi des travaux par la Direction du contrôle.

Etape 5 : Vente des terrains

* Vente des terrains régis par le code des droits réels ainsi que les dispositions spécifiques de l'AFH.

*Vente des terrains et établissement des promesses de vente des prix et des superficies qui restent provisoires.

Depuis sa création, l'AFH a centré son action d'aménagement de terrains à bâtir essentiellement dans le Grand Tunis. Sur environ 300.000 logements réalisés en Tunisie entre 1974 et 1983, l'AFH n'est intervenue que pour la construction de 31.720 logements soit 10% du total.

Tab 19 : Superficies acquises et vendues par l'AFH entre 1989 et 1995

Année	Superficie acquise (ha)	Superficie vendue (ha)	Lots vendus	Dont lots sociaux
1989	173,1	121,5	8 500	2 100
1990	186,3	148,2	10 350	2 800
1991	268,,1	139,5	9 770	3 030
1992	287,6	125,8	8 800	2 900
1992	359,2	196,2	13 000	4 000
1993	394,2	152,9	10 500	3 100
1994	293,3	156,1	10 800	3 000
1995	279,9	148,9	10 200	2 100

Source : AFH

Cette faiblesse est due au fait que certains promoteurs publics réalisent eux-mêmes les opérations d'achat et de viabilisation de terrain. A cela il faudrait ajouter le rôle des lotisseurs clandestins qui offrent aux particuliers plus de terrains à construire que l'AFH une moyenne de 140 hectares par an contre 100 hectares pour l'AFH durant la décennie 1974/1983 .

Si nous prenons comme référence la période 1989/1995, nous constatons que la moyenne des ventes annuelles de l'AFH va augmenter puisqu'elle va atteindre les 148

hectares et la moyenne des lots vendus dépasse les 10 mille. Sur ces 10 mille lots la part des lots sociaux n'a jamais dépassé les 30% comme l'indique le tableau 19.

B- Coût de production des terrains à bâtir de plus en plus excessifs

Les terrains viabilisés à usage d'habitation ou d'équipements publics autres que commerciaux sont vendus par l'AFH au prix de revient et les frais des travaux de viabilisation représentent la part la plus élevée dans les dépenses totales des opérations de lotissement.

Le coût total d'un terrain aménagé se décompose en quatre postes :

1-des coûts d'acquisition des terrains et d'aménagement de plus en plus croissants

Ils varient d'une zone à une autre. En 1979, le prix d'achat des terrains varie entre 0,180 et 1,5 dinars et l'AFH les acquiert en moyenne à 0,86 dinars. Le coût d'acquisition à cette date représentait 15% du coût total des terrains. La situation a profondément changé en 1983 puisque ce coût se situe entre 5 et 48% du coût total selon les zones.

Quant aux coûts d'aménagement, ils atteignent parfois 60% du coût global. Pour les zones de Mourouj 1 et Mourouj 3 par exemple on remarque une relation directe entre la faible part du coût d'achat (5% en moyenne) et la part excessive des travaux qui représentent en moyenne près de 90% du coût global. Cela signifie que ces zones sont pratiquement dépourvues de voiries et de réseaux divers. D'autre part il existe un lien entre le type d'habitat et le coût de viabilisation. L'habitat individuel est consommateur d'espace et a de ce fait un coût supérieur à l'habitat collectif. Les contraintes physiques sont des facteurs qui ont des incidences sur les coûts des travaux d'aménagement et ils sont en mesure de faire varier les coûts de viabilisation de 1 à 4. Ainsi la structure des de viabilisation par réseau n'est pas constante.

2-Les coûts de fonctionnement et d'études

Les coûts de fonctionnement représentent 10% du prix de vente selon une étude du District de Tunis. Ces frais viennent augmenter les prix de revient des terrains viabilisés. Ce pourcentage apparaît un peu excessif par rapport aux terrains à usage industriel aménagés par l'Agence foncière industrielle (AFI). Les frais des études de lotissement et VRD se situent entre 4 et 5% du coût total d'un terrain aménagé quelque soit la zone.

C. Vente des terrains viabilisés par l'AFH :

L'AFH vend les terrains sur la base d'un prix prévisionnel car l'évaluation précise du coût du lotissement ne peut être faite qu'après exécution de tous les travaux qui peuvent prendre du temps (plusieurs années). Ainsi le prix du m2 viabilisé peut être multiplié par deux étant donné l'allongement de la durée de l'opération d'aménagement.

Tab 20 : Evolution des prix des terrains aménagés par l'AFH à El Mourouj et vendus à un promoteur immobilier

Date acquisition	02/11/1983	31/03/1995	01/11/1999	04/04/2001	Fin 2002
Superficie en m2	4. 035	6. 000	3. 835	3. 785	2. 639
Prix du m2	9, 000	33, 000	50, 000	50, 000	80, 000

Source : ESSOUKNA

Le prix des terrains vendus par l'AFH est passé en moyenne ces dernières années de 17 à 35 dinars le m2 et on impute cette augmentation en partie à la viabilisation qui devient de plus en plus chère. En effet plus on s'éloigne des zones viabilisées et plus les charges deviennent élevées car il faut construire de nouvelles routes, installer un nouveau réseau (éclairage public, téléphone, assainissement ...). Par ailleurs comme l'AFH ne dispose plus de réserves ¹⁹ foncières et comme elle n'a pas le droit d'exproprier, elle est obligé au même titre que les lotisseurs privés à acheter ses terrains chez les particuliers.

La pratique du paiement comptant et anticipé du terrain acquis auprès de l'AFH a permis à cette dernière de disposer d'un fond de roulement. Tout désistement survenant après le paiement entraîne le remboursement du montant diminué de 10 %. La vente des lots est effectuée par tirage au sort et tout lot non payé par le bénéficiaire au bout d'un délais de 6 à 12 mois est de nouveau tiré au sort.

L'AFH a dès le départ orienté son action essentiellement vers les couches les plus solvables dans le but d'assurer son équilibre financier et sa politique de rigide de paiement intégral et anticipé de la valeur du terrain destiné à la construction va lourdement pénaliser les ménages à revenu modeste. Cela pose le problème de l'accès au sol des populations économiquement faibles et l'on se demande si la politique foncière de l'AFH n'a pas contribué à la prolifération des lotisseurs clandestins qui offrent de petits lots de terrains relativement moins chers, mais finalement à un prix au m2 qui revient 2 à 3 fois supérieur à

¹⁹ Le directeur de l'Urbanisme au ministère de l'Equipement et de l'Habitat estime que les prix des terrains aménagés augmentent annuellement de 12 % depuis 1985.

celui de l'AFH. Cette situation s'applique aux lotissements clandestins qui ont donné naissance à la grande cité populaire de Douar Hicher dans le secteur Ouest de l'agglomération tunisoise.

En Tunisie et depuis l'indépendance, de nombreux programmes en matière d'accès au sol des populations économiquement faibles ont été amorcés. Les mécanismes et les pratiques de cet accès ont été analysés par M CHABBI dans le cadre du programme de gestion urbaine de Tunis. L'étude montre que c'est à partir de 1940 que les premières formes d'accès au sol urbain des populations économiquement défavorisées sont apparues en Tunisie (bidonville de Essijoumi et Jbel Lahmar). A partir des années soixante dix, de nouveaux mécanismes d'accès au sol urbain sont introduits. Il s'agit d'une nouvelle forme qui va se matérialiser par l'apparition de l'habitat spontané périurbain. Ce type d'habitat se différencie des bidonvilles par trois caractères distincts : d'abord il s'agit de populations qui proviennent en grande majorité de la ville de Tunis, en second lieu la pratique de l'achat du sol devient courante enfin les constructions sont en dur et de bonne facture. Le développement de ces quartiers périurbains qui n'a intéressé dans un premier temps que le Grand Tunis s'est produit avec des intensités variées dans d'autres villes tunisiennes. L'essor de cette forme d'accès au sol urbain à partir des années 70 a été rendu possible par la constitution d'un marché foncier parallèle qui a offert à partir d'un nouvel acteur (le lotisseur clandestin), un produit adapté à la solvabilité des populations défavorisées. Au cours des vingt dernières années, ces quartiers d'habitat spontané ont fait l'objet d'actions de régularisation et de réhabilitation notamment à partir de 1978²⁰.

A partir de 1994, l'US AID en collaboration avec la Municipalité de Sousse a financé une expérience pilote au profit des habitants du quartier d'habitat spontané d'El Matar à Sousse. Ce projet pilote porte sur l'aménagement et la réhabilitation de 146 hectares situés à la sortie Sud de la ville de Sousse. L'objectif de ce projet étant de tester sa généralisation future par la mise en œuvre de nouveaux mécanismes de production de terrains viabilisés, visant le renforcement du rôle des municipalités dans l'aménagement urbain au sein de leur périmètre communaux.

Partant du constat que l'offre de petites parcelles de terrains destinés aux populations à faible revenu reste négligeable, l'objectif de ce projet est de promouvoir la contribution du

²⁰ La réhabilitation des quartiers spontanés sera axée à partir de 1985 sur les infrastructures et les équipements socio-collectifs. Les composantes foncières, ou celles liées à l'emploi ou à l'amélioration des logements, ne sont plus prises en compte dans les différents projets de réhabilitation.

secteur privé dans la production de terrains viabilisés à l'usage de ménages à faible revenu. Le projet prévoit que la municipalité de Sousse réalise la réhabilitation de cinq noyaux d'habitat spontané d'une superficie de 9 hectares et équipe 79 hectares de terrains nus en infrastructures primaire, pour un coût de 12,2 millions de dinars. Les partenaires privés qu'ils soient lotisseurs ou propriétaires réaliseront les viabilisations in site. Outre le District de Tunis, 53 communes ont également entrepris d'aménager de petites parcelles qui ont atteint 3682 lots entre 1994 et 1999.

A la fin des années 80, l'AFH s'oriente vers l'aménagement de parcelles assainies inspirée par le 5^e Projet Urbain dont l'objectif était le renforcement institutionnel des opérateurs en matière d'habitat, cette nouvelle orientation donnera lieu à quelques opérations mais restera une expérience pilote. En fait il s'agit de répondre à la forte demande des couches sociales défavorisées et peu solvables avec l'aide d'institutions financières internationales notamment le programme d'aide américaine US AID. Ce programme appelé aussi trames assainies concerne essentiellement les citoyens dont le salaire est égal ou inférieur au SMIG soit 220 dinars mensuels en 1990 et qui peuvent bénéficier d'un crédit de la Banque de l'Habitat²¹. Le candidat doit pour cela posséder un livret d'épargne logement avec un épargne minimum de 650 dinars lors de l'affectation du lot et ne doit pas être propriétaire d'un terrain ou d'un logement. Sur le plan strictement technique, l'acquéreur du lot dont la superficie varie entre 80 et 140 m² doit construire dans un délais de deux ans la première tranche de son logement conformément au plan approuvé par la Direction régionale de l'Équipement et l'Habitat.

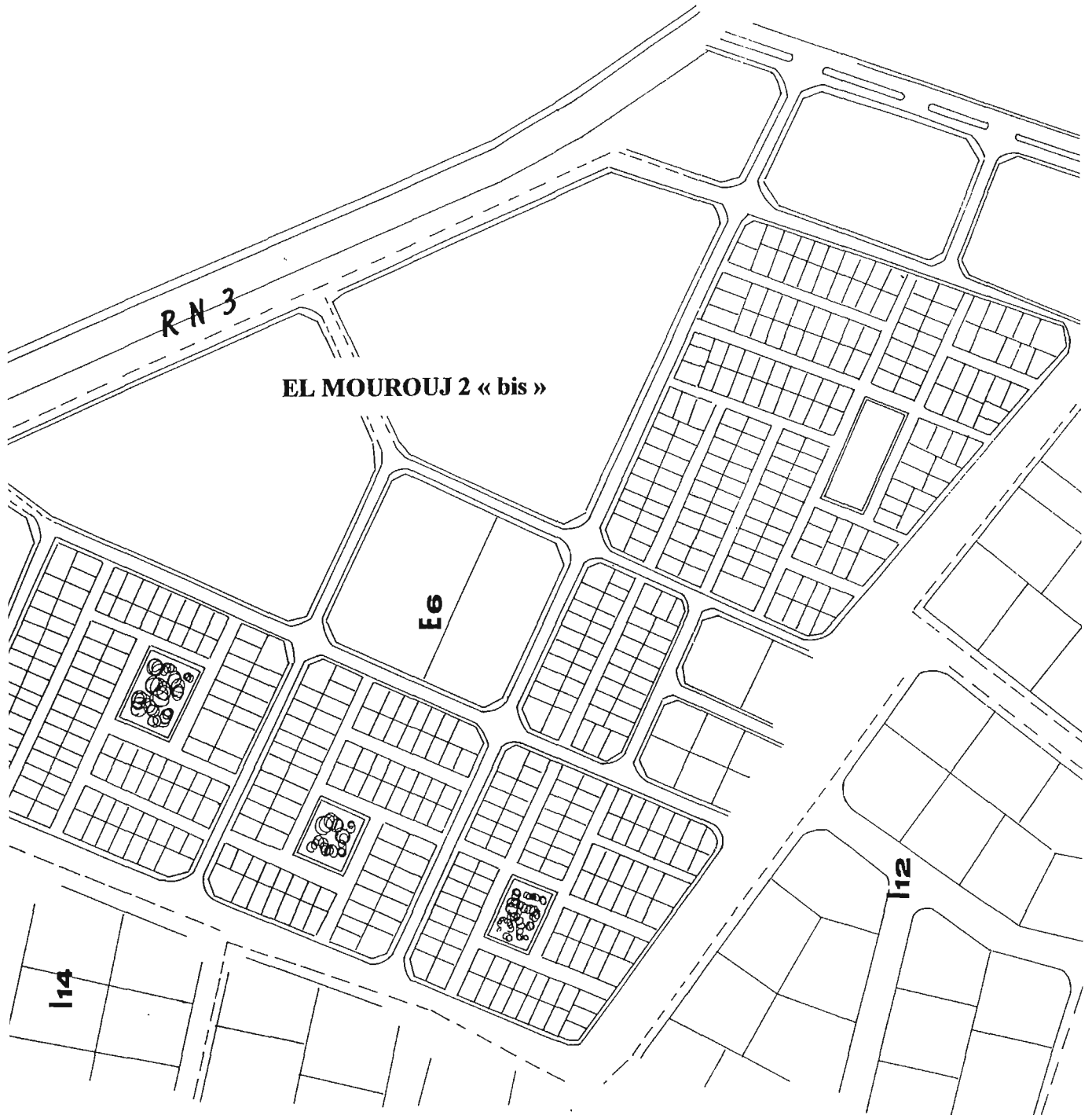
Malgré l'importance des avantages accordés par ce programme, notamment en ce qui concerne l'acquisition de terrain par les catégories économiquement défavorisées, seulement 13000 lots viabilisés de taille réduite (moins de 100 m² en moyenne) ont été produits sur un programme de 20 000.

D- Stratégie à long terme de l'AFH dans le Grand Tunis

L'achat et l'aménagement des terrains de l'AFH est financé par trois sources principales. Il y a d'abord les dotations et les prêts budgétaires dont l'accès n'est pas toujours aisé. De plus le remboursement de ces crédits n'a pas été facile au début des années 80.

²¹Le financement de l'opération est pris en charge par la Banque de l'Habitat qui accorde un prêt de 1900 dinars pour l'achat du terrain et de 2000 dinars pour la construction du logement, remboursables au taux de 6 % sur cinq ans.

Fig 40 : Trames assainies aménagées par l'AFH à El Mourouj 2



Source : Relevé réalisé par le Comité de quartier d'El Mourouj

L'AFH recourt aussi aux crédits extérieurs consentis surtout par « l'US AID » et la Banque Mondiale. Cependant ces institutions financières internationales n'accordent de prêts que pour certains programmes sociaux qui ciblent une population défavorisée.

L'AFH compte aussi sur les avances et acomptes quoique limités de ses clients pour résoudre ses problèmes financiers. Pour ces clients, le financement de l'achat des terrains destinés à la construction est assuré par les crédits des deux caisses de sécurité sociale à savoir la CNRPS pour le secteur public et la CNSS pour le secteur privé. Les crédits sont aussi accordés par les Fonds d'aide sociale des entreprises et par la Banque de l'Habitat.

Ainsi se pose la question de l'avenir du secteur promotionnel foncier public qui se trouve confronté à la rareté des sols et à l'ampleur de la spéculation foncière. En effet l'AFH n'a pas atteint les résultats prévus par les Plans de développement et sa production de lots aménagés est encore en deçà des besoins. Rappelons qu'au niveau national, les besoins réels en terrains à bâtir étaient estimés à près de 1 390 ha par an pour le VI Plan (1982-1986), et à 1 460 ha par an au cours du VII Plan (1987-1991), alors que la production réelle ne dépasse pas la superficie de 650 à 750 ha par an en milieu urbain. Durant le VIIe Plan, 870 ha ont été réalisés soit 87 % des prévisions²².

Sur la base des documents d'urbanisme et des orientations générales en matière de logements, l'AFH a élaboré un programme destiné à faire face à la nouvelle demande de terrains destinés à la construction. Pour cela elle se propose de consolider les pôles résidentiels dans les différents secteurs géographiques du Grand Tunis.

En conséquence elle a focalisé son action sur la partie Nord à travers le projet du Centre Urbain Nord avec une superficie de 40 hectares qui représente la 4^e tranche de son projet à vocation mixte déjà en place.

Dans ce même secteur Nord, l'AFH a programmé de nouveaux projets avec un axe d'urbanisation important autour de Ain Zaghouan et Bhar Lazreg. En effet le conseil municipal de la Marsa vient d'approuver le principe d'un périmètre d'intervention foncière (PIF) au profit de l'AFH pour mettre en valeur et viabiliser la zone de Bhar Lazreg qui s'étend derrière le centre commercial « Carrefour » sur environ 600 hectares. Le projet de Ain Zaghouan, juste à proximité de celui de Bhar Lazreg, s'étend sur 310 hectares.

²² Cette superficie de terrains à bâtir offerte ne couvre qu'environ 60 % de la demande et l'AFH qui détient un quasi monopole de production publique de terrains, produit de 150 à 200 ha par an, ce qui ne représente que 10 % des besoins et 17 % du marché réglementé.

Par ailleurs, l'AFH compte aussi renforcer son action dans les secteurs d'El Menzah et El Manar avec le projet des jardins d'El Menzah qui doivent s'étendre sur une superficie de 200 hectares environ. Enfin dans le secteur Sud, l'AFH vient de commencer les travaux de viabilisation d'un nouveau lotissement, il s'agit de celui d'El Mourouj 6.

V. IMPORTANCE DE L'INTERVENTION DE L'AFH DANS LA PERIPHERIE SUD DE LA CAPITALE

A. Programmation d'une grande zone résidentielle dans la zone d'El Mourouj

Le Plan Régional d'Aménagement réalisé en 1976 par le District de Tunis avait programmé la réalisation d'un grand ensemble résidentiel dans la périphérie Sud de l'agglomération tunisoise en vue de rapprocher la population des zones d'emploi, minimiser les migrations alternantes et les coûts de transport, enfin assurer un équilibre entre les différentes fonctions urbaines dans le Grand Tunis. La concrétisation de cette option s'est traduite par l'édification de la nouvelle zone résidentielle d'El Mourouj à partir des années 1980. Dans le cadre de la mise en œuvre de cette option, l'AFH fut chargée de la conception et de la réalisation de l'opération de planification sur une portion de terrain totalisant plus de 650 hectares. Le site choisi, correspond à un ancien domaine colonial dénommé (Ferme Stoll), situé entre la GP 3 et la MC 39. Les trois premières tranches du projet d'El Mourouj ont été réalisées entre 1980 et 1985. La pénurie de terrains destinés à l'urbanisation dans le Grand Tunis à partir de la fin des années 70 a amené l'AFH à utiliser son arsenal juridique en vue de la constitution de réserves foncières en dehors de périmètres régis par un plan d'aménagement. Son attention s'est portée en conséquence sur la ceinture agricole entourant la capitale.

C'est l'exemple des terrains ayant appartenu à la ferme Stoll et qui faisait partie des grands domaines dans les environs immédiats de Tunis où l'agriculture européenne a fortement agi dès le début du Protectorat. En effet un recensement effectué entre 1949 et 1950 dans ce même secteur fait état de la présence de 460 européens sur presque 30 000 hectares contre 80 tunisiens sur près de 9 000 hectares et un très grand nombre de petits paysans occupant environ 30 000 hectares. Les premiers grands achats de terres réalisés par les spéculateurs au début de la colonisation portèrent sur toute une série de domaines autour de Mornag, Naassen, Creteville, Borj Chakir et Bir Kassâa où se situe la ferme Stoll. La colonisation officielle reprit pour les allotir un certain nombre de ces domaines que les premiers acquéreurs cédèrent en partie également aux petits agriculteurs italiens. Les grands

domaines du type Stoll sont exploités d'une façon intensive et le vignoble constitue dans la plupart des cas l'activité prépondérante. En conséquence, l'AFH va intervenir dans ce secteur dotée de larges prérogatives lui permettant d'accomplir sa mission. Ainsi le droit de préemption est exercé au profit des agences foncières sur tout immeuble situé à l'intérieur d'un périmètre de préemption. En attribuant le droit de préemption aux agences foncières, l'Etat restreint le droit du propriétaire de vendre librement, car la préemption permet à ces agences de se substituer à l'acquéreur. En plus, les agences foncières bénéficient à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière du droit d'acquisition de tout immeuble mis à la vente et ceci pour une période de quatre ans à partir de la publication du décret créant ce périmètre, avec une seule prorogation possible de deux ans. Ainsi, l'AFH s'est appropriée les terrains de la ferme Stoll dans le cadre de l'institution d'un périmètre de préemption.

Tab 21 : Cités résidentielles programmées à EL MOUROUJ

Nom de la cité	Superficie en Ha	Nombre de logements	Nombre d'habitants
Mourouj 1	157	4 000	20 000
Mourouj 2	90	3 000	15 000
Mourouj 3	150	4 000	20 000
Mourouj 4	126	4 000	20 000
Mourouj 5	128	5 000	25 000
Mourouj 6	180	6 000	30 000
Total	831	26 000	130 000

Source : AFH

B. Aménagement de plusieurs lotissements par l'AFH à El Mourouj

Un quartier résidentiel comprend d'une façon générale des constructions et une population. Le cœur de ce quartier est donc son tissu social et il est difficile de dissocier les « murs » de ceux qui les habitent. Donc la création urbaine commande la prise en compte de la dimension sociale. En conséquence il s'agit de concevoir des quartiers socialement équilibrés, opération qui n'est pas facile à concrétiser d'autant plus que lorsqu'on sait que cet équilibre doit en principe se créer par soi-même. Seulement faut-il trouver les conditions nécessaires pour la finalisation de cet équilibre tant recherché. Certes il existe toute une

panoplie d'outils de la diversification de l'habitat dans les documents réglementaires d'urbanisme qui sont des éléments importants permettant à la puissance publique d'assurer cette diversification. Dans le cas d'El Mourouj il y a lieu de citer les plans de lotissement établis par l'organisme public qui a réalisé l'aménagement. Ce travail préliminaire a été par la suite complété par le Plan d'aménagement urbain et d'autres actions spécifiques pour la consolidation de cette diversité. Finalement nous avons sur le terrain une mosaïque de quartiers qui va du pavillonnaire cossue au quartiers populaires et autres parcelles assainies en passant par les grands ensembles collectifs composés de logements économiques et sociaux.

La question de la mise en place d'équipements socio-collectifs dans les nouveaux quartiers résidentiels joue un rôle important dans la qualité de la vie et l'instauration de la cohésion sociale. En effet il convient de renforcer le maillage de ces équipements suivants les propositions établies dans les documents d'urbanisme, tout en respectant les priorités en particulier les équipements scolaires, sanitaires, culturels et récréatifs.

Sur un autre plan, les espaces publics sont des éléments essentiels dans un quartier nouveau surtout lorsque l'aménagement de cet espace se fait dans les règles. En effet ces espaces constituent des lieux de convivialité et d'attractivité et représentent des atouts de valorisation dans les quartiers résidentiels.

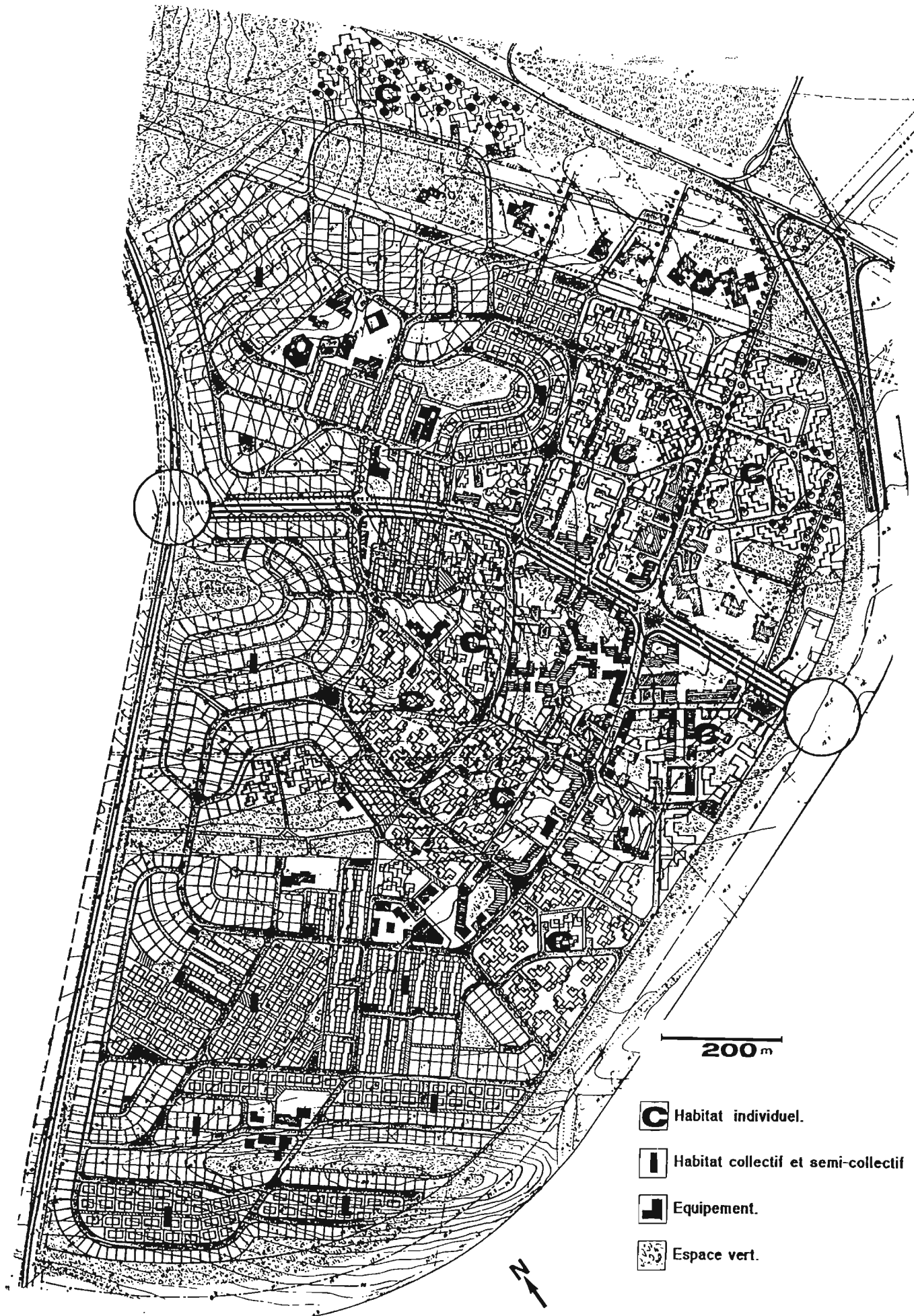
1. El Mourouj : Un mixage entre l'habitat individuel et l'habitat collectif

Une première analyse de la répartition des types d'habitat montre une détermination de la part de l'AFH de varier le tissu urbain, d'où un mixage dans les différents lots entre habitat collectif vertical et habitat groupé horizontal en plus de l'habitat pavillonnaire. Le souci majeur de l'AFH est d'assurer un équilibre entre les différentes couches sociales au niveau de chaque zone en agissant sur l'offre des produits fonciers et immobiliers.

L'aménagement des zones résidentielles à El Mourouj est basée sur le principe de la juxtaposition de quatre types de zones d'habitation répondant à deux règles principales : la densification des constructions autour de l'axe arpentant les différentes cités et l'adoption d'un épannelage dégressif des constructions à partir de l'axe central. Sur le terrain, le principe du mixage des différents types d'habitat est appliqué dans le cas de l'aménagement des différentes cités résidentielles à El Mourouj avec à chaque fois un type dominant. En effet l'habitat isolé de type pavillonnaire est dominant à El Mourouj 1 et 2, surtout sur les axes structurant : la bretelle de la route nationale 3 et l'Avenue des Martyrs. L'habitat

Fig 41 : Plan de lotissement d'El Mourouj I

Source : AFH



individuel isolé est prédominant et coexiste avec de l'habitat en bande continue et groupé à El Mourouj 3. El Mourouj 4 se caractérise par la prédominance de l'habitat groupé à caractère social notamment dans la partie méridionale et centrale. El Mourouj 5 qui s'articule autour d'une rocade principale qui constitue le prolongement de l'avenue des Martyrs se distingue par son caractère social prononcé illustré par l'importance de l'habitat groupé et collectif.

-La répartition de l'habitat individuel:

L'habitat individuel de type isolé : il occupe une zone située en retrait par rapport à l'axe central juste en deuxième position après les immeubles. Les lots ont une taille moyenne de 400 m² et sont groupés en îlots de 4 à 20 logements. La structure de la voirie de ces zones est homogène avec l'absence d'une hiérarchie viaire.

L'habitat individuel de type jumelé et en bande : ce type d'habitat constitue une charnière entre les zones d'habitat dense et les zones d'habitat pavillonnaire de faible densité. Les îlots sont formés d'un certain nombre de parcelles de forme rectangulaire.

L'habitat individuel dense : il s'agit de lots sociaux dont la superficie couverte ne doit pas dépasser les 50 m² pour une superficie totale d'environ 100 m². La trame de la voirie desservant l'habitat dense est formées de voies piétonnes dont la largeur varie de 4 à 6 mètres.

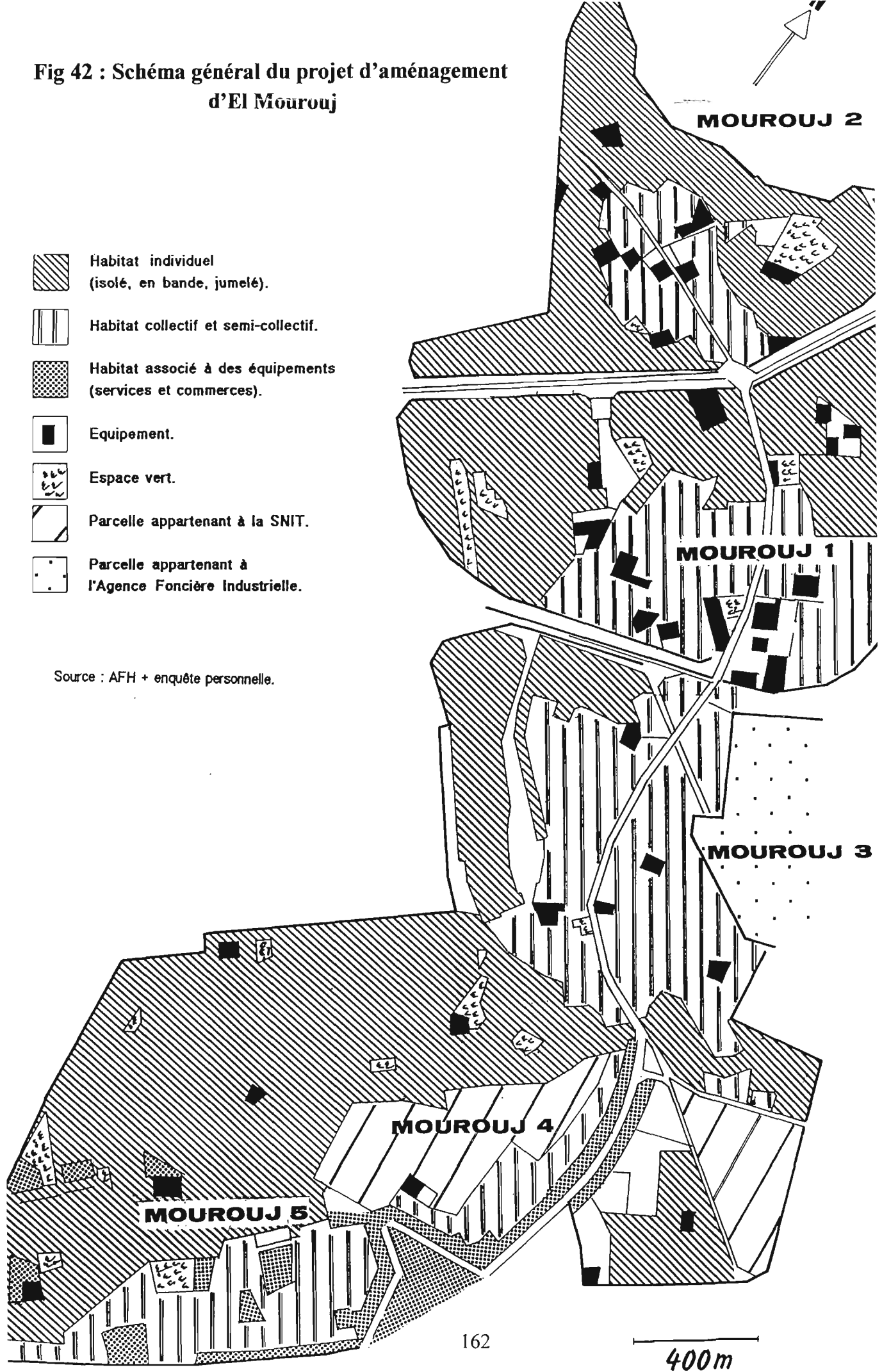
- Caractéristiques réglementaires de l'habitat individuel

Les lots destinés aux logements individuels sont des lots à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement quelque soit l'ordre de construction. Le plan de lotissement de l'AFH prévoit les types de lots individuels suivants : l'isolé, la bande continue, le groupé et le jumelé. L'AFH assure la viabilisation des lots et les acquéreurs seront tenus de se raccorder aux réseaux périphérique avant l'utilisation des équipements correspondants. Pour ce qui est des hauteurs, la construction comportera un certain nombre de niveaux selon le type de logement.

Tab 22 : Type de logements et nombre de niveaux (source AFH)

Type de logement	Nombre de niveaux	caractéristiques
Isolé	3	Sous-sol, RDC, étage
Bande continue	2	RDC, étage
Jumelé	2	RDC, étage
Groupé	2	RDC, étage

Fig 42 : Schéma général du projet d'aménagement d'El Mourouj



Source : AFH + enquête personnelle.

La hauteur totale des édifices ne devra pas dépasser neuf mètres. Dans le cas de constructions implantées sur un terrain en déclivité, la hauteur est calculée par rapport au profil conventionnel du terrain correspondant à l'axe de la construction.

Les constructions de logements individuels seront implantés avec un retrait minimum de quatre mètres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sauf pour les logements en bande-continue et groupés. Ces derniers qui sont accolés sur les limites séparatives devront respecter sur les autres limites un retrait de quatre mètres sauf indication contraire au plan parcellaire. Un retrait de deux mètres au niveau du rez-de-chaussée et de quatre mètres au niveau de l'étage sur les limites séparatives et un retrait de quatre mètres sur rue est accordé aux lots individuels de type isolé d'une contenance inférieure à 400 m².

La surface bâtie d'une construction ne peut excéder :

- * le quart de la surface de la parcelle pour les constructions isolées y compris le garage s'il est incorporé à la masse.

- * Les deux septièmes de la surface de la parcelle pour les constructions jumelées y compris le garage s'il est incorporé à la masse et les lots d'extrémité du type bande continue.

- * Le tiers de la superficie de la parcelle pour les constructions en bande continue intermédiaire et les lot de type groupé.

Néanmoins pour les lots individuels de petites superficies, il sera accordé une surface bâtie de 100 m² pour les lots de type isolé inférieurs à 400 m², une surface bâtie de 90 m² pour les lots de type jumelé ou d'extrémité de bande continue et une surface bâtie de 80 m² pour les lots de type bande continue intermédiaire et groupé.

Les garages sont autorisés pour les villas isolées et jumelées desservies par voie véhiculaire. Ils doivent être incorporés dans la masse principale dans le cas où la construction comporte un sous-sol. Dans le cas contraire ils peuvent être autorisés sur l'alignement. Les sous-sols et les garages ne pourront en aucun cas servir de locaux d'habitation.

Par souci d'esthétique architectural, l'aspect extérieur de chaque construction devra être en harmonie avec celui des édifices voisins. Le mode de couverture sera celui utilisé dans la région.

La clôture sur rue, implantée sur l'alignement de la voie publique, doit être constituée d'un mur bahut d'au plus quatre vingt centimètres de hauteur surmonté de treillages et de

grilles. La clôture sur les limites séparatives entre voisins doit être constituée soit d'un mur, soit de treillage ou de grilles doublés de haie vive. Le terrain laissé libre entre la construction et les limites de la parcelle sera aménagé en jardin. Pour les logements de type groupé, il sera prévu une cour dont la surface minimale se situe entre 24 et 48 m². Les escalier menant à l'étage doivent être incorporés à l'intérieur de la masse couverte du logement.

- Caractéristique réglementaires de l'habitat collectif

Ce type d'habitat se situe le long de l'axe principal structurant les différentes cités d'El Mourouj. Il s'agit de lots destinés aux promoteurs publics et privés et qui serviront à la constructions d'immeubles dont la hauteur ne doit pas dépasser les 17 mètres soit un rez-de-chaussée et quatre étages d'habitation qui seront en ordre discontinu.

L'habitat collectif comporte un accès unique et ses occupants utilisent en commun tous les éléments du bâtiment (logement et les autres parties du lot). Quant à l'habitat semi-collectif, il s'agit de logements en ordre groupé ayant un accès individualisé et s'articuler autour d'une cour. L'AFH et les acquéreurs assureront chacun en ce qui le concerne la viabilisation des lots. Les acquéreurs seront tenus de se raccorder aux réseaux périphériques. A l'intérieur de son lot l'acquéreur aura à sa charge la réalisation des parkings nécessaires aux besoins de la population résidente : un minimum de 0,3 place de stationnement par logement devra être prévu à l'intérieur de chaque lot. Pour chaque lot est mentionné un coefficient d'occupation du sol et un coefficient d'utilisation du sol. Ces coefficients ne doivent pas en principe être dépassés. Le retrait minimum sur rue sera de quatre mètres de plus il existe des normes concernant les limites séparatives d'un lot.

Les bâtiments d'habitation semi-collective comporteront au maximum un rez-de-chaussée plus deux niveaux. En outre il est recommandé de réaliser des bâtiments de hauteurs variables de manière à aménager des terrasses, des jardins suspendus, des vérandas, des passages sur rue et ce, afin d'animer le paysage urbain.

L'aspect extérieur de chaque unité d'habitation devra être en étroite harmonie avec celui des unités voisines. Le mode de couverture sera obligatoirement la terrasse pour ce qui est des logements collectifs. Pour l'habitat semi-collectif en plus de la terrasse on peut opter pour les voûtes et les coupoles. Chaque appartement sera pourvu d'un espace pouvant servir d'aire de séchage (1m² par pièce d'habitation). Pour ce qui est des servitudes de construction, dans chaque bâtiment il sera notamment prévu des gaines pour chemins de câbles, des niches individuelles pour l'emplacement des compteurs d'eau et d'électricité,

une installation électrique et une autre pour l'alimentation en eau potable, des câbles téléphoniques et une installation téléphonique en câble coaxial encastrés, un système de détection et de lutte contre l'incendie, une antenne collective de télévision et un paratonnerre. Avant la cession des logements, les acquéreurs des lots dallent les espaces de circulation, les autres espaces libres seront soit dallés soit aménagés en jardins avec plantations diverses. Les clôtures éventuelles seront d'un modèle unique. Elles pourront être doublées de haies vives.

-Dispositions concernant les espace public et équipement public d'infrastructure

Les espaces publics comprennent tous les espaces destinés à être ouverts en permanence au public selon l'usage au vu duquel il a été conçu. Font essentiellement partie de ces espaces : la voirie, les parcs de stationnement publics, les places placettes et cheminements piétonniers non privatifs, les espaces verts les pars de verdure, les ZNA non incluses dans les lots privatifs.

Les équipements publics d'infrastructure comprennent tous les équipements destinés soit à aménager des espaces publics en vue de leur affectation, soit à assurer la desserte et l'alimentation extérieure et intérieure du lotissement. Font partie des équipements publics toutes les voiries, tous les réseaux divers, tous les espaces verts et parcs de verdure équipés.

L'AFH dans le cas de l'exemple d'El Mourouj, a pris à sa charge les ouvrages de voirie et réseaux divers suivant les caractéristiques définies en accord avec les différents services concernés conformément à leurs dispositions figurant sur le plan de lotissement. Ces ouvrages comportent la réalisation des chaussées et parkings publics le revêtement des voies piétonnes non privatives, l'alimentation en eau potable, l'équipement électrique, la réalisation d'un réseau d'assainissement (eau usée et eau pluviale) avec son raccordement au réseau public.

Les ZNA des lignes électriques (haute tension et moyenne tension) hors emprise de la voirie est traitée en un espace vert. Le choix des plantations doit être fait de telle sorte que celles-ci ne causent aucune gêne aux lignes elles-mêmes ainsi qu'aux éventuelles opérations de réparation.

2-Difficultés d'application de la réglementation et des normes standards dans les pays en développement

La réglementation en urbanisme est en grande partie faite de règles procédurales qui gouvernent l'espace urbain. Cette réglementation indique les formes d'activités immobilières

qu'on doit donner à un terrain donné et les obligations positives qui conditionnent l'acceptation du projet immobilier. L'objectif majeur de ces règles étant l'encadrement des constructions et édifications programmés et toutes les autres formes d'utilisation du sol urbain, de manière à éviter les dysfonctionnements les plus graves. La réglementation est souvent accompagnée par un ensemble de normes qui impliquent l'existence d'une régularité de prescriptions qu'il ne faut pas transgresser. Ces prescriptions que l'on va retrouver dans les instruments d'urbanisme et qui régissent la régulation de l'aménagement de l'espace ne tiennent pas compte du contexte réel local et font souvent référence à des situations que l'on retrouve surtout dans les pays industrialisés. Ainsi l'on peut constater un grand décalage entre les normes théoriques qui se basent sur des niveaux de prestation qui font référence à des standards internationaux et les normes opérationnelles ou réelles qui tendent à se rapprocher des dispositions financières du projet et des besoins et de la capacités socio-économiques des populations.

Le principal critère d'adaptation des normes en ce qui concerne la construction des différents types de logements, est d'accroître l'utilisation économique du sol en autorisant un niveau plus élevé de densité et de ration d'utilisation de la parcelle tout en sauvegardant la salubrité des quartiers et en respectant le mode de vie des habitants. Aussi des normes différentes pour les infrastructures et les réseaux concernant les programmes de construction de logements à faible coût, sont-elles vivement recommandées en particulier la largeur des rues, l'installations des équipements socio-collectifs et autres équipements récréatifs et de loisirs.

Actuellement en Tunisie on n'a pas encore réussi à établir une définition que l'on peut appliquer à l'habitat social de plus il n'existe pas de standards spécifiques pour ce type d'habitat d'où des pratiques confuses tant du côté des pouvoirs publics que des opérateurs privés eux-mêmes qui ne font pas une distinction nette entre un produit social et un produit économique. Le terme « logement social » existe officiellement depuis la parution du décret n° 93-1720 du 16 août 1993. Ce terme a remplacé l'expression « logement suburbain » utilisé dans le décret n° 77-965 du 24 août 1977 portant l'institution d'un fonds de promotion du logement pour les salariés. Finalement l'habitat social est assujetti aux normes générales en vigueur et qui se caractérisent par des coûts assez élevés en particulier sur le plan foncier . Ces contraintes normatives se soldent essentiellement par un retard dans les délais de réalisation et donc une incidence financière sur le coût de production, ce qui va affecter la contribution des ménages concernés par ces projets sociaux. Cette situation va engendrer

finalement un processus informel d'exclusion et favorise la propagation de l'habitat insalubre non réglementaire. Pour ne pas favoriser la reprise de ce type d'habitat dans le l'agglomération tunisoise, les pouvoirs publics ont pris la décision en juillet 2002 de fournir trois lots de terrain appartenant à l'Etat à l'AFH qui sera chargée de les aménager en vue de la construction de logements sociaux.

Il s'agit en réalité de terrains agricoles peu fertiles qui appartiennent au domaine de l'Etat qui ont été cédés au dinar symbolique. Le but de cette opération est de circonscrire les constructions qui poussent comme des champignons aux alentours des zones industrielles et touristiques parfois. L'appartenance de ces terres à l'Etat, va permettre la compression du coût des logements et leur raccordement aux réseaux qui sera pris en charge par les intervenants publics.

Le premier de ces projets qui vont atténuer le problème de transport entre les zones d'habitat et les lieux de travail, est celui de Méghira dans le gouvernorat de Ben Arous qui doit en principe permettre d'abriter 1265 logements sociaux pour une population d'environ 6300 habitants. Elle jouxtera la zone industrielle du même nom et qui couvre 265 hectares et qui prévoit près de 16 000 emplois. Le second projet est celui de El Feija dans le gouvernorat de la Manouba doit en principe permettre la réalisation de 11 000 logements sociaux pour une population équivalente à 55 000 habitants. Ce dernier projet est situé juste à proximité de la zone industrielle de la localité qui atteint les 300 hectares et qui doit fournir 18 000 emplois. Le dernier projet est la zone de Jaafar à côté de la Sebkha de l'Ariana sur la route de Raoued dans le gouvernorat de l'Ariana qui prévoit la construction de 6 500 logements sociaux destinés pour environ 32 500 habitants. La zone industrielle qui sera réalisée juste à proximité doit couvrir 51 hectares et pourvoir 3 320 postes d'emplois.

En raison de l'accroissement des prix fonciers dans la couronne centrale et péricentrale de l'agglomération tunisoise, l'on est obligé à l'heure actuelle d'aller rechercher des terrains à bâtir, très loin dans la périphérie aux abords des Sebkhas et Oueds qui représentent des zones à risque puisque inondables. En plus les pouvoirs publics optent clairement pour la multiplication et l'encouragement des constructions verticales qui représentent désormais une option prioritaire du programme national de gestion urbaine. Une telle option permettrait de contourner le problème du manque de lotissements, de répondre positivement aux demandes additionnelles des citoyens en logements mais surtout de protéger les terres agricoles. De ce fait, le nouveau code stipule de se conformer à un modèle de construction de type rez-de-chaussée plus deux niveaux. Certains promoteurs pensent que

le prix des terrains destinés à la construction ne vont pas fléchir dans l'immédiat même par la création de réserves foncières à partir de terrains appartenant à l'Etat. En conséquent il est préconise l'obtention du feu vert pour construire des tours de 20 étages et plus dans les nouveaux quartiers résidentiels d'El Manar , d'Ennasr du Menzah 9.

Au moment où l'on s'oriente vers le renforcement de la construction verticale pour contourner la pénurie de terrains dans les grandes agglomérations, il est urgent que l'on pose la question suivante : les tunisiens sont-ils en mesure d'appréhender la vie communautaire des immeubles ?

Conclusion

L'offre foncière est soumise aux contraintes d'une série de facteurs qui vont peser d'une manière ou une autre sur les filières de production publiques et privées légales. Cette situation est la conséquence de l'épuisement des réserves foncières étatiques particulièrement dans les grands centres urbains comme Tunis et d'un usage du sol n'a pas été rationnel au début des années 70, et certaines normes n'ont pas été respectées.

Cette situation s'est compliquée du fait de la pratique de rétention des terrains immatriculés et de la présence de spéculateurs devenus de plus en plus nombreux au fur et à mesure de la poussée de l'urbanisation qui multiplie les besoins de la population en matière d'infrastructure de logements et d'équipements collectifs. D'autre part, l'accès au sol urbain pour les catégories sociales à faible revenu, constitue l'un des principaux obstacles à la mise en œuvre des programmes publics de logement, avec comme conséquence la prolifération des quartiers d'habitat spontané au milieu des années 70.

Dans ce contexte, l'Agence foncière d'habitation n'a pas contribué à résoudre à elle seule la question foncière pas plus que les promoteurs fonciers agréés. Cette même question foncière va avoir un effet immédiat sur le prix de l'immobilier neuf. En effet, les promoteurs publics et privés vont répercuter les coûts fonciers sur les barèmes de vente des logements neufs économiques et sociaux et cela va entraîner un dérapage vers les catégories sociales solvables et aisées.

Pour favoriser l'action de l'AFH qui demeure un acteur essentiel dans l'offre de terrains destinés à la construction, il faudrait accélérer la réalisation des documents d'aménagement et de lotissement, l'activation des textes législatifs et réglementaires en vue d'une adaptation de ces plans aux réalités socio-économiques de chaque agglomération. D'autre part il faudrait procéder à des démarches de déclassement ou d'intégration dans les nouveaux plans de certaines parcelles notamment dans le Grand Tunis.

Certains pensent que l'institution d'une taxe sur les terrains non bâtis, permettrait de répondre aux besoins du marché en augmentant l'offre. En effet, les études ont démontré

qu'il existe suffisamment de terrains interstitiels non utilisés sur lesquels on fait de la spéculation. Ces terrains étaient estimés à plus de 3 000 mille hectares il y a plus 6 ans ce qui correspondait effectivement aux besoins du développement du Grand Tunis, sans avoir à ouvrir de nouvelles zones. Cette démarche répressive s'appuyant sur la fiscalité qui devrait être progressive peut amener les propriétaires à mettre leurs terrains sur le marché en vue de la réalisation de projets avec des conditions économiques viables.

La question de l'implication des privés dans la réalisation des lotissements est une nouvelle expérience entamée par l'AFH à partir de la fin des années 90. En effet dans le but de juguler la rareté de terrains et de résoudre les problèmes de régulation des titres fonciers, il a été institué dans le Code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme le principe de la participation et du partenariat des privés dans la production foncière. Cette démarche a été interprétée comme étant une sorte de « d'expropriation déguisée » d'où des difficultés d'application d'une telle mesure à une échelle très large, en particulier dans certains secteurs sensibles du Grand Tunis.

Deuxième chapitre

DESENGAGEMENT PROGRESSIF DE LA PROMOTION IMMOBILIERE PUBLIQUE DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Introduction

Le logement a été souvent considéré comme la base du développement économique et social et la condition de relèvement du niveau du citoyen. De même l'évolution du niveau de vie, l'amélioration des conditions matérielles et le changement des habitudes et conditions de vie, font que la demande en logements va s'accroître et contraindre les pouvoirs publics à mettre en œuvre de vastes programmes de construction de logements.

En Tunisie, l'habitat a été considéré dès le départ au même titre que l'éducation, la santé et l'emploi comme un objectif essentiel de l'action des pouvoirs publics et cela va se refléter dans le discours officiel ¹.

Dès les premières années de l'indépendance, la Tunisie s'est trouvée confrontée au problème de déficit de logements. C'est ainsi qu'il fallait fournir à la population des logements en nombre et en qualité suffisants et implantés là où les besoins se font sentir. La satisfaction du besoin de logement suppose à la fois que les individus soient disposés à y consacrer une part suffisante de leurs revenus et de leurs épargne, que les prix des logements ne soient pas trop élevés par rapport aux ressources et que les pouvoirs publics soient disposés à apporter leur aide à ceux dont les ressources seraient trop faibles pour pouvoir faire face aux dépenses occasionnées par l'acquisition d'un logement.

La promotion immobilière publique, a joué à cet égard un grand rôle dans l'essor de l'immobilier juste après l'indépendance. Il s'agit en particulier de l'ensemble des activités consistant à construire des logements pour la vente ou la location, mais aussi toutes les actions tendant à développer, accroître et valoriser l'habitat quelque soit la finalité ou la destination.

En créant la Société Nationale Immobilière de Tunisie (SNIT) en septembre 1957, les pouvoirs publics visaient un double objectif : la mise en application d'une politique active pour la promotion du secteur de l'habitat et assurer la relance de l'activité économique et ce par satisfaction des besoins les plus pressants de la collectivité.

Dans la pratique, la mise sur pied d'une structure de promotion immobilière publique va avoir un impact positif sur les autres secteurs de l'économie particulièrement les industries de matériaux de construction², le bâtiment et les travaux publics.

¹ Cela peut se résumer dans cette phrase du Président de la République « le droit du citoyen de disposer d'un logement décent ».

Le secteur du bâtiment sur lequel s'appuie la promotion immobilière est aussi grand employeur de main d'œuvre très peu qualifiée et constitue un important distributeur de salaires et bon stimulant de la demande. Toute expansion du secteur de la construction se répercute positivement à d'autres secteurs d'où l'expression « quand le bâtiment va, tout va »³ et ce même secteur constitue souvent bouffée d'oxygène pour l'économie stagnante à cause de l'effet multiplicateur qu'il exerce sur les autres branches de l'activité économique.

Durant la première décennie 1962-71, la moyenne annuelle de réalisation de logements n'a pas dépassée les 10 mille logement et cela malgré les besoins importants et les encouragements de l'Etat. La décennie 1972-82 s'est distinguée par une nouvelle politique économique plus libérale ayant engendrée une croissance assez remarquable avec comme conséquences une amélioration des revenus des ménages, et un environnement international favorable qui ont eu un impact positif sur le secteur de l'habitat. Cette situation entraîna un doublement des réalisations en matière de logements soit une moyenne de 24 mille unités/an durant cette même période. Durant la décennie 1984-94, près de 430 mille logements ont été construits, soit une moyenne de 43 mille logements par an et un taux de croissance annuel de 3,6 %. Le IX Plan de développement (1997-2000), prévoit la construction de 230 mille logements.

Dés le départ, l'Etat est intervenu d'une façon directe dans le secteur de la promotion du logement par le biais d'opérateurs publics principalement la Société nationale immobilière de Tunisie (SNIT) pour les opérations de vente d'habitations et par l'intermédiaire des organismes de sécurité sociale pour ce qui est de la location à partir de la seconde moitié des années 70. De plus pour venir en aide à certains fonctionnaires appelés à changer de résidence administrative, des offices de logement ont été créés. C'est le cas de l'Office des logements militaires, l'Office de logements du ministère de l'Intérieur, l'Office de logements pour le personnel de l'Education Nationale.

La SNIT a joué un rôle essentiel en sa qualité de principal opérateur public en matière de production de logements destinés à la commercialisation. A titre indicatif et pour la période allant de 1969 à 1995, la SNIT a pu réaliser pas moins de 235 mille logements toutes catégories confondues dont 55 % destinés aux catégories sociales à revenu modeste et

² Au début des années 70, il y avait deux cimenteries en Tunisie avec une production annuelle couvrant à peine 40% des besoins. Actuellement le nombre de cimenterie est de 6 avec une production excédentaire.

³ Durant les périodes d'expansion, le secteur de la promotion immobilière n'a pas besoin d'encouragements directs, car il est poussé à l'action par sa propre dynamique qui réside dans l'épargne des ménages.

40 % entrant dans le cadre des logements ruraux et de la résorption des logements rudimentaires.

I. LA SNIT OPERATEUR UNIQUE DE L'ETAT EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DESTINES A LA VENTE

A. Evolution du rôle de la SNIT

La SNIT créée au lendemain de l'indépendance dans le but de promouvoir l'immobilier, est une entreprise publique dont le capital est entièrement public. Erigée en société anonyme soumise à la tutelle du ministère chargé de l'habitat, la SNIT constitue une forme juridique rare et originale⁴. Les pouvoirs publics lui ont réservé une place de choix dans la mise en œuvre des objectifs assignés au secteur public par les plans de développement en matière d'habitation dont principalement la construction de logements assistés.

La SNIT a comme attributions statutaires d'effectuer toutes les opérations à caractère immobilier tant pour son propre compte que celui de l'Etat ou des collectivités publiques, notamment la gestion de son patrimoine et la contribution à son développement (achat, vente construction).

Les principales opérations immobilières assignées à la SNIT comprennent :

* L'acquisition et la vente pour le compte de l'Etat ou des collectivités publiques des immeubles.

* La gestion moyennant redevance des immeubles qui lui sont confiés.

* La réalisation de programmes de construction ou la participation financière à de telles réalisations, notamment dans le domaine des logements ouvriers.

* Servir d'intermédiaire et de contrôleur pour la distribution de crédit public en matière de construction.

Ainsi la SNIT est habilitée à effectuer toutes les opérations immobilières : achat, vente, gérance, financement. Toutes ces opérations de gestion immobilière et financières doivent faire l'objet de conventions qui interviennent dans chaque cas pour préciser les modalités de gestion⁵. D'autres tâches ont été confiées à la SNIT, comme l'autorisation de

⁴ Elle a été affranchie des contraintes juridiques qui pèsent sur les personnes publiques.

⁵ Dans l'exécution de ces programmes de construction, la SNIT ne peut faire exécuter les travaux en régie directe, sauf dérogation exceptionnelle accordée conjointement par les ministères de tutelle et des Finances.

cession d'immeubles étatiques⁶, la construction de logements ouvriers et le contrôle des Sociétés coopératives ouvrières de logements (SCOL)⁷, le recouvrement des prêts à la construction octroyés par la Caisse foncière de Tunisie, le transfert à la SNIT des attributions et avantages conférés à la Caisse mutuelle de crédit immobilier de Tunisie (CMCIT) dissoute en 1961. En 1969 la SNIT est désignée opérateur unique de l'Etat en matière de logement sociaux subventionnés par le gouvernement et ce dans le but de réaliser le maximum de logements dans un souci constant de répondre aux besoins de l'évolution socio-économique du pays.

1- L'action de la SNIT de sa création jusqu'en 1974 : des attributions très vastes dépassant le cadre de la promotion immobilière.

En l'absence d'autres opérateurs, la SNIT a été amenée à effectuer des opérations à caractère immobilier tant pour son propre compte que celui de l'Etat et à servir d'intermédiaire et de contrôleur pour la distribution de crédits publics en matière de construction. L'accomplissement de toutes ces missions n'a pu être réalisé sans l'intervention directe de l'Etat et l'allocation de crédits budgétaires appréciables.

En effet jusqu'en 1974, l'évolution de la SNIT se caractérise par deux grandes périodes. Une première période allant de 1957 à 1968 au cours de laquelle plus de 109 mille logements ont été construits. La part du secteur public (Etat, SCOL, SNIT) durant cette période a atteint plus de 55 mille logements dont plus de 19 mille construits par la SNIT en grande partie à Tunis. Ce nombre a été considéré comme étant réduit et il correspond à la phase de démarrage de la SNIT. En réalité durant cette première phase, la SNIT s'est penchée surtout sur l'activité de gestion des biens du domaine privé de l'Etat (ex-habous et recasement), les sociétés coopératives ouvrières de logement⁸, les opérations spéciales, le portefeuille de la Caisse foncière et de la Caisse mutuelle de crédit immobilier de Tunisie (CMCIT).

La faible performance au niveau de la production de logement par le secteur public durant la période 1957-74, s'explique aussi par des considérations économiques et de priorité. En effet à partir du III e plan de développement, les investissements consacrés au secteur de l'habitat ont été réduits.

⁶ Loi n° 58-116 du 4 novembre 1958.

⁷ Loi n°59-64 du 13 juin 1959.

⁸ Le patrimoine immobilier des SCOL géré à partir de 1962-63 par la SNIT compte 4000 logements dans l'ensemble du pays. Plus de 2000 logements ouvriers ont été construits à Tunis particulièrement à la cité Ettahrir et la cité Ezzouhour.

Ainsi la SNIT va se présenter comme étant le principal entrepreneur du pays, face à des promoteurs privés insuffisamment organisés. Elle va absorber le patrimoine des sociétés coopératives ouvrières de logement et freiner leur activité. L'expérience coopérative que tentera le pays entre 1964 et 1969 va créer un climat d'incertitude financière et une crainte qui vont geler l'activité de construction des entrepreneurs privés. Le rôle de la SNIT s'en trouvera renforcé, même si elle ne parvenait pas à faire face à une demande de plus en plus pressante.

2- La SNIT principal producteur de logements sociaux à partir de 1969

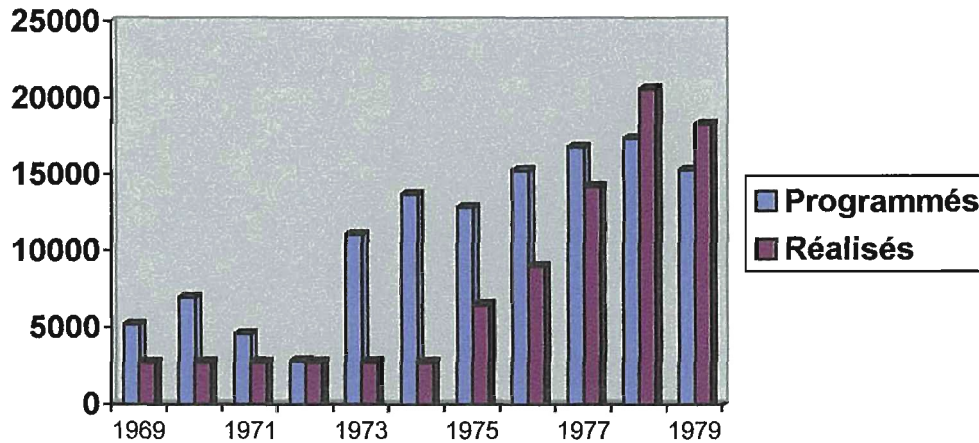
La deuxième période commence à partir de 1969 avec la désignation de la SNIT comme opérateur étatique en matière de logements sociaux. Cela va amener un accroissement de ses activités. En effet elle sera chargée de l'exécution des programmes du gouvernement dans le domaine de construction des logements de type rural, suburbain et économique à la cadence annuelle de 5 mille logements à partir de 1961 et de 10 mille logements à compter de 1972.

Jusqu'en 1974, la SNIT va se charger de l'acquisition de terrains, de leur aménagement, de l'étude des programmes, du financement des travaux, de l'octroi de crédits à long terme aux acquéreurs et de la gestion immobilière. Ainsi elle va remplir quatre fonctions principales : lotisseur, promoteur immobilier, gérant immobilier et institution de financement. Ce cumul des fonctions n'a pu se faire sans le concours de l'Etat notamment en terme de financement des projets. Cependant l'importance des besoins à satisfaire et les moyens financiers de plus en plus importants demandés au budget de l'Etat, ont amené les pouvoirs publics à mettre en place des structures nouvelles pour séparer selon leur vocation particulière, les fonctions exercées cumulativement par la SNIT. Ainsi avec la création de l'AFH et de la CNEL, la SNIT s'est davantage consacrée à la promotion et la construction de logements subventionnés.

Après sa désignation en tant qu'opérateur unique de l'Etat dans le secteur des logements sociaux, la SNIT va entamer un vaste programme de construction de ce type de logements. Il n'existe pas de données détaillées relatives aux réalisations de la SNIT avant 1969. Cependant jusqu'à 1969, la SNIT avait réalisé plus de 5 500 logements.

Pour ce qui est de la décennie 1969-79, la SNIT a réalisé plus de 90 mille logements et le taux de réalisation n'a été que de 72,5% par rapport à ce qui a été programmé.

Fig:43 Programmes et réalisations de la SNIT entre 1969 ET 1979



Source : SNIT

Le taux de réalisation caractérisé par un niveau bas des fluctuations avant 1974, tend à se stabiliser et s'accroître pour dépasser les 100% en 1978 et 1979. Cet accroissement du taux de réalisation va permettre de rattraper une partie du retard enregistré avant 1974. Le bilan entre programmation et réalisation durant la même période selon le type de logements construits, permet aussi de nous fournir des indices sur la stratégie adoptée par la SNIT. Cependant, il faudrait d'abord la classification des types de logements construits par la SNIT

Effectivement avec les réformes foncières et la restructuration de la SNIT en 1973, une nouvelle classification des logements est adoptée pour le IV Plan de développement (1973-77) et qui est demeuré en vigueur durant les V et VI Plan. Ce classement distingue quatre types de logements :

Le logement rural : Situé aussi bien en milieu rural qu'en milieu urbain, il est composé de deux petites pièces et d'une troisième destinée à être une cuisine et d'une toilette. En milieu urbain il couvre une superficie totale comprise entre 75 et 100 m² dont 27 m² bâtis. L'alimentation en eau potable et en électricité est assurée. En milieu urbain il existe un raccordement au réseau d'assainissement. Le logement rural constitue la catégorie la moins chère d'habitation.

Le logement suburbain : il s'agit d'un logement social dont la superficie minimale couverte est de 40 m² sur une superficie totale ne dépassant pas les 80 m². Ce type de logement comprend au minimum un séjour, une ou deux pièces, une cuisine et une salle

d'eau équipée d'une douche. L'eau potable, l'électricité et le raccordement aux égouts sont assurés. Entre 1969 et 1979, la SNIT a réalisé plusieurs modèles de logements suburbains.

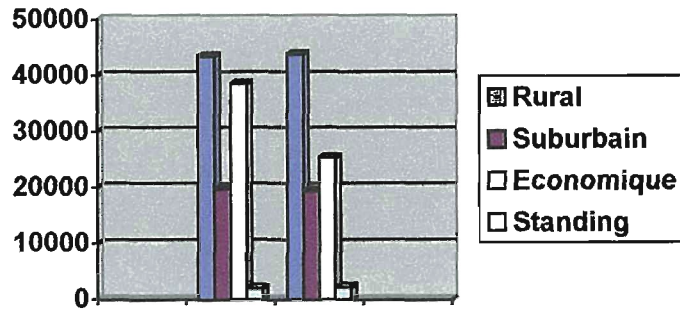
Le logement économique : Du genre collectif ou individuel, le logement économique comprend entre trois et quatre pièces, une cuisine et une salle de bain. La superficie couverte varie entre 60 et 90 m². Pour ce qui est des habitations individuelles, la superficie du lot de terrain est comprise entre 120 et 200 m².

Le logement e standing : Il s'agit de villas construites sur des lots de terrains d'une superficie supérieure à 300 m², avec une superficie couverte pouvant atteindre dans certains cas les 150 m².

Pour revenir au bilan des écarts entre programmation et réalisation de la SNIT pour la période 1969-79, on peut dire que les résultats à l'échelle de tout le pays ont été conformes sauf pour le logement économique. En effet ce dernier type d'un coût relativement élevé pour la période en question et il était pratiquement inaccessible aux revenus inférieurs à 150 dinars/mois. La faiblesse de la demande sur ce type de logement, laisse entendre que l'on a affaire à un logement de standing. Finalement le logement économique sera concurrencé par le logement suburbain dot le taux de réalisation va atteindre les 98% pour un taux plus faible concernant le logement économique soit 65%. Le taux de 100% enregistré pour le logement de type rural pour l'ensemble du pays, montre l'importance des Programmes de développement rural (PDR) qui visent à créer des points de peuplement avec équipements (eau, éclairage, écoles, dispensaires...). Si la SNIT a pu réaliser plus de 40 mille logements ruraux entre 1969 et 1979 soit presque la moitié du total des logements réalisés, le faible taux de logements ruraux construits dans l'agglomération tunisoise, explique à lui seul la prolifération des quartiers d'habitation non réglementaires autour de la capitale. Malgré une forte demande en logements suburbains dans l'agglomération tunisoise, le taux de réalisation n'a pas dépassé les 29 %.

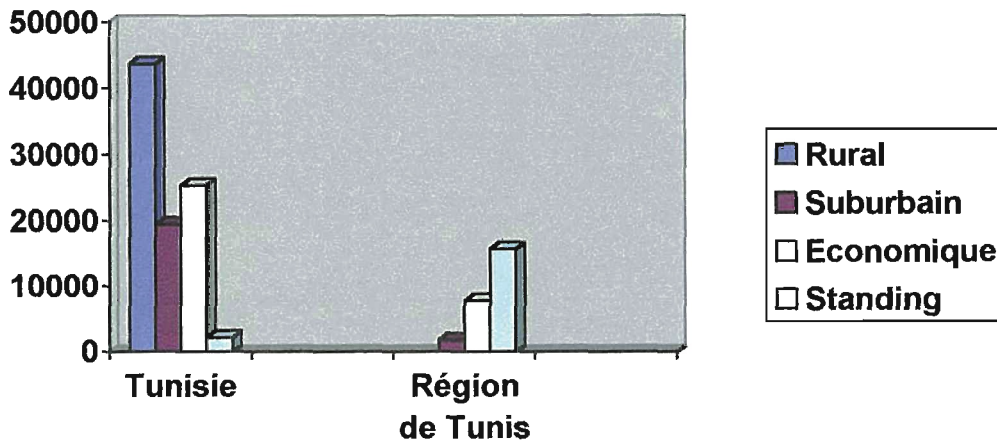
Sur le plan de la répartition par régions, pour la même période, les réalisations de la SNIT dans l'agglomération tunisoise sont de loin les plus importantes avec plus de 36% du total des réalisations. Cela s'explique par la priorité accordée à la capitale vu l'acuité de la crise du logement.

Fig 44: Programmation et réalisation de la SNIT entre 1969 et 1979



Source : SNIT

Fig: 45 Ralisations de la SNIT par types de logements entre 1969 et 1979

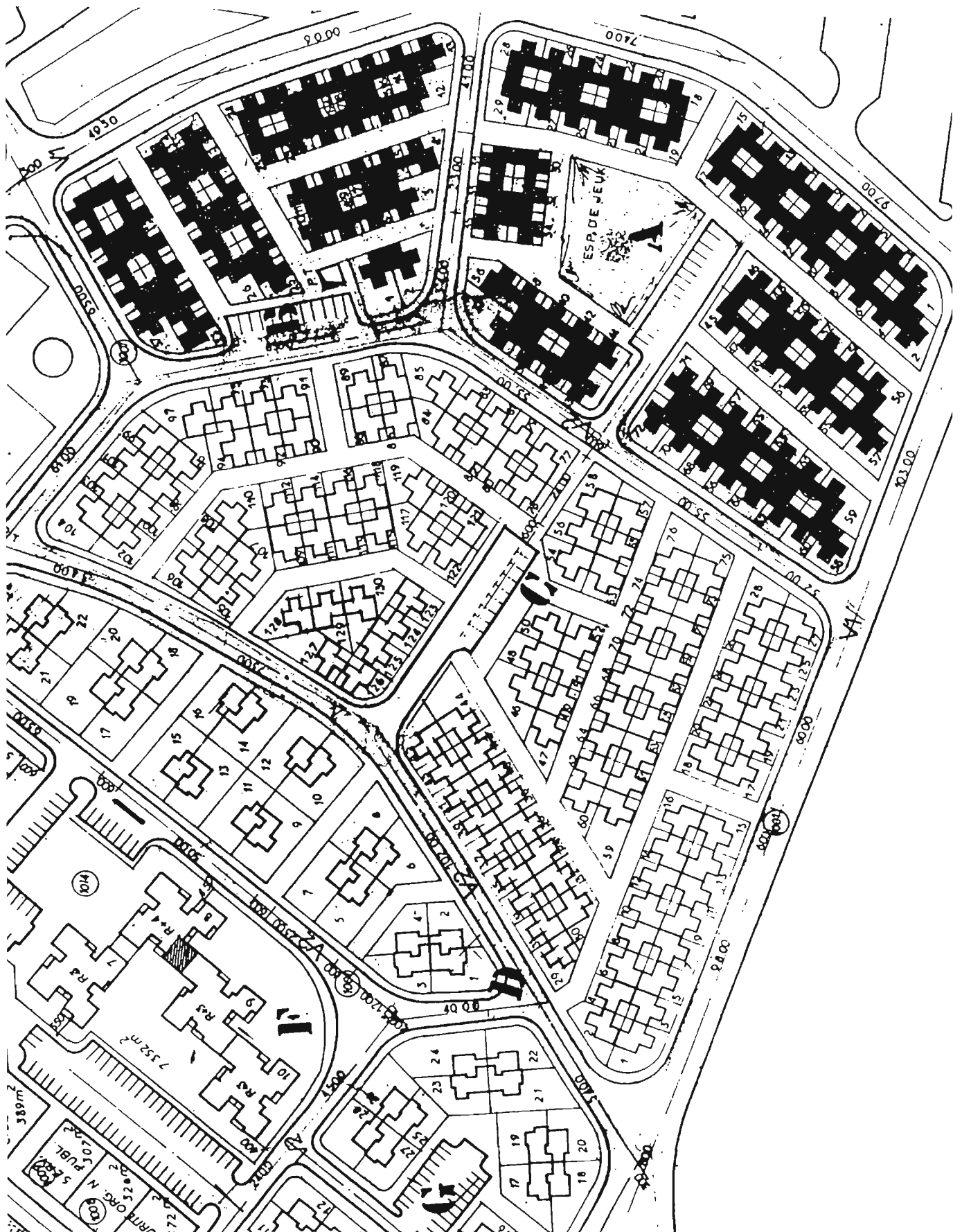


Source : SNIT

Les réalisations de la SNIT selon les régions montre l'importance de la région Sud qui se place juste avant le Centre et le Nord avec plus de 26 % de l'ensemble des réalisations contre respectivement 18,8 et 17,7% comme l'indique le tableau 23.

Fig 46 : Exemple de programme de logements sociaux réalisés par la SNIT dans le Grand Tunis (Cité Avicenne II tranche)

Source : SNIT



Tab 23 : Réalisations de la SNIT par régions entre 1969 et 1979

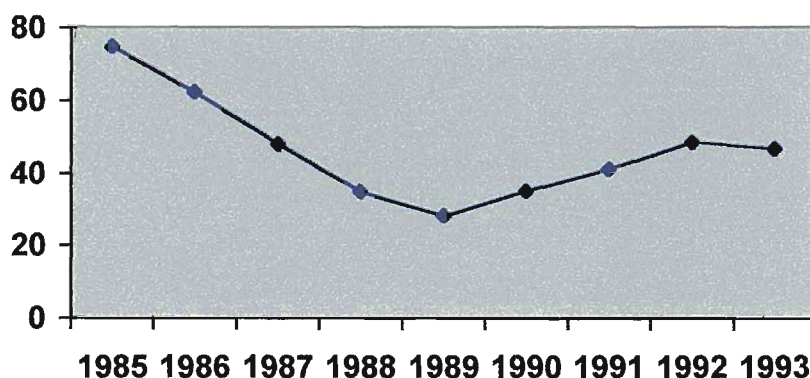
Région	Nombre logements	%
Tunis	33101	36,5
Nord	16 070	17,7
Centre	17 044	18,8
Sud	24 421	26,9
Total	90665	100

Source : SNIT

3- Désengagement progressif de la SNIT au profit des privés à partir de 1985

Pour la période retenue s'étalant entre 1985 et 1992, l'investissement global engagé par la SNIT a atteint 418 millions de dinars, permettant la réalisation de plus de 43 mille équivalent-logements. Toutefois, ces investissements vont connaître une baisse pour passer de 75,7 millions de dinars en 1985 à 48,5 millions de dinars en 1992. Cette diminution au niveau des investissements entre dans le cadre de l'application par les pouvoirs publics de mesures visant à maîtriser la demande intérieure et à orienter les investissements vers les secteurs productifs. Ainsi à partir de 1988, les programmes de dégourbification⁹ et de construction de logements ruraux seront arrêtés. Cette nouvelle orientation de la politique de la SNIT aura comme conséquences la diminution de la production de logements neufs et on va passer par la moyenne de 9 mille logements/an pour la période 1985-87 contre une moyenne de 2 400 pour la période allant de 1988 à 1992.

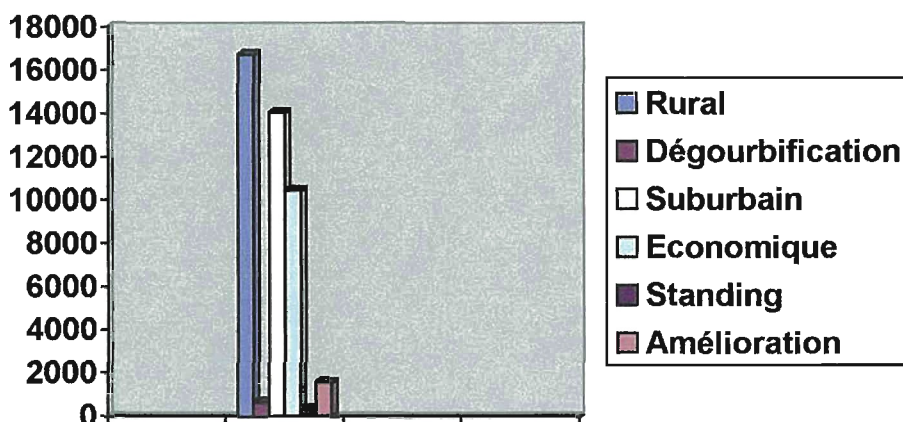
Fig 47: Investissements engagés par la SNIT entre 1985 et 1993 (Millions de dinars)



Source : SNIT

⁹ Officiellement le taux de logements rudimentaire (gourbis) est en régression passant de 25,8% en 1975 à 2,7% en 1994 alors que dans des pays voisins comme le Maroc ce taux est de 15,2%.

Fig 48: Réalisations de la SNIT par type de logements pour la période 1985-1993



Source : SNIT

Par types de logements, une grande partie des investissements ont été consacrés aux logements suburbains et économiques qui sont très prisés par les catégories sociales moyennes, avec respectivement 33,5 et 45 % du total. Environ 10% des investissements ont été consacrés à la construction de plus de 16 mille logements ruraux. Ce type de logement que l'on rencontre en milieu urbain et rural, constitue la catégorie d'habitation la moins chère et à partir de 1992, la SNIT a cessé la construction de ces logements. La part des logements de standing construits par la SNIT n'atteint pas les 5%. Ce type de logement se distingue surtout par son emplacement et par la superficie des habitations qui dépasse généralement les 100 m² couverts. Il existe aussi des commodités comme la chauffage, l'ascenseur, l'utilisation de matériaux et d'équipements de premier choix, des sanitaires importés et l'installation de faux plafond.

Finalement on peut dire qu'il n'y a pas à l'heure actuelle de cahier de charge ou texte qui détermine tous les critères des différents types de logements (social, économique, standing...). Ce vide doit être en principe comblé par une commission nationale qui vient d'être mise sur pied en septembre 2001 et qui aura pour mission de statuer sur la question des prix du logement et éventuellement d'une classification des types de logements.

Ayant pour objectif essentiel la construction de logements sociaux, la SNIT a réalisé plus de 250 mille logements tous types confondus depuis sa création dont plus de 150 mille en milieu urbain. En conséquence peut-on dire que cette institution a répondu aux exigences de la qualité en matière de construction ?

Si l'on fait un retour en arrière, il faudrait rappeler la polémique qui s'est instaurée au début des années 80 entre la SNIT et les acquéreurs de certains logements construits par notre promoteur public, à propos des malfaçons, des défauts de finition ou l'inadaptation du réseau d'assainissement. Les responsables de la SNIT à l'époque ont invoqué le facteur temps : il fallait faire face à la demande croissante de logements dans des délais très courts et cela peut avoir de retombées négatives sur la qualité du produit final. Parmi les autres justificatifs invoqués, nous citerons l'inexpérience de certaines entreprises de travaux et la non maîtrise de certaines technologies récentes comme la construction en préfabriqué¹⁰.

Un autre vice de forme majeur concerne les vides-sanitaires incorporés dans les murs des immeubles et qui sont inadaptés aux appartements et usages des habitants des logements à étages. Ce procédé est à l'origine des fuites et infiltrations des eaux usées dans les étages et les caves qui dégagent des odeurs nauséabondes et qui sont favorables à la prolifération des moustiques¹¹. Concernant l'insalubrité des réseaux d'évacuation des eaux usées, cette situation trouve son explication par la croissance du nombre d'habitants dans certaines cités résidentielles de la SNIT alors qu'au départ, le calibrage du réseau a été conçu pour une population inférieure à celle qui y réside¹². La solution qui s'impose est un recalibrage du réseau des eaux usées, compte tenu du débit réel du secteur résidentiel en question. La question de la rénovation des quartiers de la SNIT, construits durant les années 70 et qui forment une ceinture autour de la capitale, s'est posée dès le milieu des années 80. En effet ces quartiers connaissent des problèmes au niveau de la voirie et des infrastructures et nécessitent une opération de rénovation d'envergure. Conçus dans leur grande majorité comme des logements ruraux et qui ne nécessitent pas les infrastructures exigées par la ville, ces quartiers se manifestent par des problèmes complexes d'assainissement¹³, par l'absence de travaux de maintenance ce qui réduit sensiblement la durée de vie des équipements mis en place. L'exemple type de cette situation concerne la cité Ibn Khaldoun qui a été conçue pour accueillir 5 mille habitants, mais qui finalement va abriter réellement plus de 60 mille habitants selon le dernier recensement de 1994.

¹⁰ Ce problème s'est posé pour la cité Olympique et celle d'El Khadra au niveau des joints interpanneaux. La SNIT a dû intervenir et a déboursé plus de 570 mille dinars pour remédier à ces malfaçons.

¹¹ Parmi les solutions qui ont été adoptées, nous citerons l'installation d'une canalisation d'évacuation verticale à l'extérieur et la condamnation des caves après curage et nettoyage.

¹² Il faut rappeler que certains lotissements de la SNIT ont été réalisés avant la création de l'Office national de l'assainissement. En conséquence, l'action de réhabilitation du réseau d'assainissement s'avère nécessaire en vue de la préservation des bâtiments.

¹³ Pour l'ONAS, il s'agit de quartiers dont les réseaux ne sont pas conformes aux normes adoptées.

B. STRATEGIE DE PRODUCTION DE LA SNIT A EL MOUROUJ

1- Production de logements sociaux individuels denses

En nous basant sur les programmes des réalisations de la SNIT à El Mourouj pour la période 1988-99, nous avons pu constaté deux stratégies distinctes appliquées par le principal promoteur public du pays : une première stratégie qui va privilégier le logement individuel social et une seconde stratégie basée sur la réalisation de logements collectifs de type économique.

Tab 24 : Programme de réalisation de la SNIT pour la période 1988-91

Site	Nombre de logements	Année	Type de logement
EL Mourouj 3	145	88	L 23
EL Mourouj 1	144	89	Semi-collectif
EL Mourouj 3	268	89	T 3
EL Mourouj 5	507	89	T 3
EL Mourouj 4	418	89	T 3
EL Mourouj 3	101	90	Collectif
EL Mourouj 3	125	90	Collectif
EL Mourouj 3	277	90	F 3
EL Mourouj 3	41	91	F 3
EL Mourouj 3	140	91	N 88
EL Mourouj 5	166	91	N 7
EL Mourouj 5	152	91	F 3
EL Mourouj 5	58	91	N 7
EL Mourouj 5	100	91	F 3
EL Mourouj 3	66	91	Semi-collectif

Source : SNIT

Sur un total de 2708 logements programmés par la SNIT dans les différents lotissements d'El Mourouj entre 1988 et 1991, le logement individuel groupé occupe une place de choix avec un total de 2272 contre 436 unités d'habitation pour ce qui est du logement collectif et semi-collectif. L'habitat individuel groupé fait partie du logement social et comprend les variétés suivantes :

Les logements de type T3 : Il s'agit d'habitations en semi-fabriquées réalisées par une entreprise italienne dénommée Tamburini chargée de l'exécution des travaux¹⁴. C'est un modèle de petit logement individuel construit à partir d'éléments en béton mousseux coulés en série sur le chantier. Cette procédure se distingue par le recours à des techniques de production en série visant à raccourcir les délais d'exécution et à réaliser des gains de productivité. L'objectif majeur de l'opération étant de construire vite et au moindre coût.

¹⁴ Dans le cadre de la coopération tuniso-italienne et l'accord d'aide et de transfert de technologie, l'Italie a proposé de financer une opération immobilière en contribuant à la construction de 800 logements individuels sociaux groupés. Tamburini est une entreprise spécialisée dans la recherche de nouvelles technologies de construction et du bâtiment.

Ainsi l'on obtient un alignement de blocs rectangulaires compacts à l'intérieur desquels la densité des logements dépasse 70 logements/ ha. La recherche d'une utilisation maximale de la superficie s'est accompagnée de la réduction de l'emprise de la voirie avec des rues piétonnes de six mètres d'emprise. Plus de 800 logements issus de deux prototypes A (76 m²) et B (91 m²) ont été construits à El Mourouj selon cette procédure qui aux dires des techniciens tunisiens et des personnes ayant acheté ces habitations, présentent des défauts assez sérieux. En effet le béton moussé est très vulnérable en matière d'isolation thermique (froid en hiver, chaud en été), en plus l'assemblage des éléments préfabriqués est souvent défectueux d'où des problèmes de joint. Cette méthode du semi-fabrique a été finalement abandonnée par la SNIT en 1990.

Les logements de type F3 et N7 : Il s'agit de logements de type individuel sur un lot de terrain d'environ 95 m². La superficie couverte est comprise entre 44 et 55 m². Le type F3 comprend un séjour, deux chambres, une cuisine et une salle d'eau, alors que le type N7 présente les mêmes caractéristiques avec une chambre en moins. La SNIT a réalisé près de 800 unités de logements de ce type à El Mourouj 3 et 5, rompant ainsi avec la procédure du semi-fabrique utilisée par les Italiens.

Les logements de type L 23 : C'est un logement individuel groupé sur deux niveaux, dit de style américain. Le niveau inférieur comprend une pièce, une cuisine et une toilette, tandis que le niveau supérieur contient deux pièces et une salle de bain. Les constructions se présentent sous la forme de bandes longitudinales continues, chaque logement dispose de deux espaces libres en guise de jardins l'un sur la façade principale et un second du côté postérieur ce qui permet de procéder à des extensions. Plusieurs facteurs ont amené la SNIT à orienter sa production vers les logements individuels dits groupés. En effet le détail du coût de production à partir de deux exemples à El Mourouj en 1990, montre qu'à prestation égale, le logement individuel groupé revient moins cher qu'un logement collectif (appartement) et c'est surtout au niveau de la rubrique construction que la différence est très nette (Tab 25).

Tab 25 : comparaison des coûts de construction (coût unitaire en dinars)

	F3 individuel groupé	Appartement
Construction	15 700	19 800
Voie	1 300	800
Branchement électricité	200	300
Branchement eau	400	200
Terrain	3 300	2500
Prix unitaire	20 900	23 600

Source :SNIT

Les préférences de la majorité des acquéreurs potentiels vont du côté du logement individuel qui est un signe d'indépendance. De plus les logements sont extensibles : les poutres et la dalle de la toiture prévoient l'ajout d'un étage (ferrure camouflée dans la corniche). Ainsi la surface couverte d'un logement de type F3 peut être doublée, ce qui correspond à deux chambres de plus et d'une salle de bain. Ces types d'habitations construits par la SNIT permettent d'atteindre des densités élevées soit plus de 60 logements par hectare.

2- Production de logements économiques et sociaux en hauteur

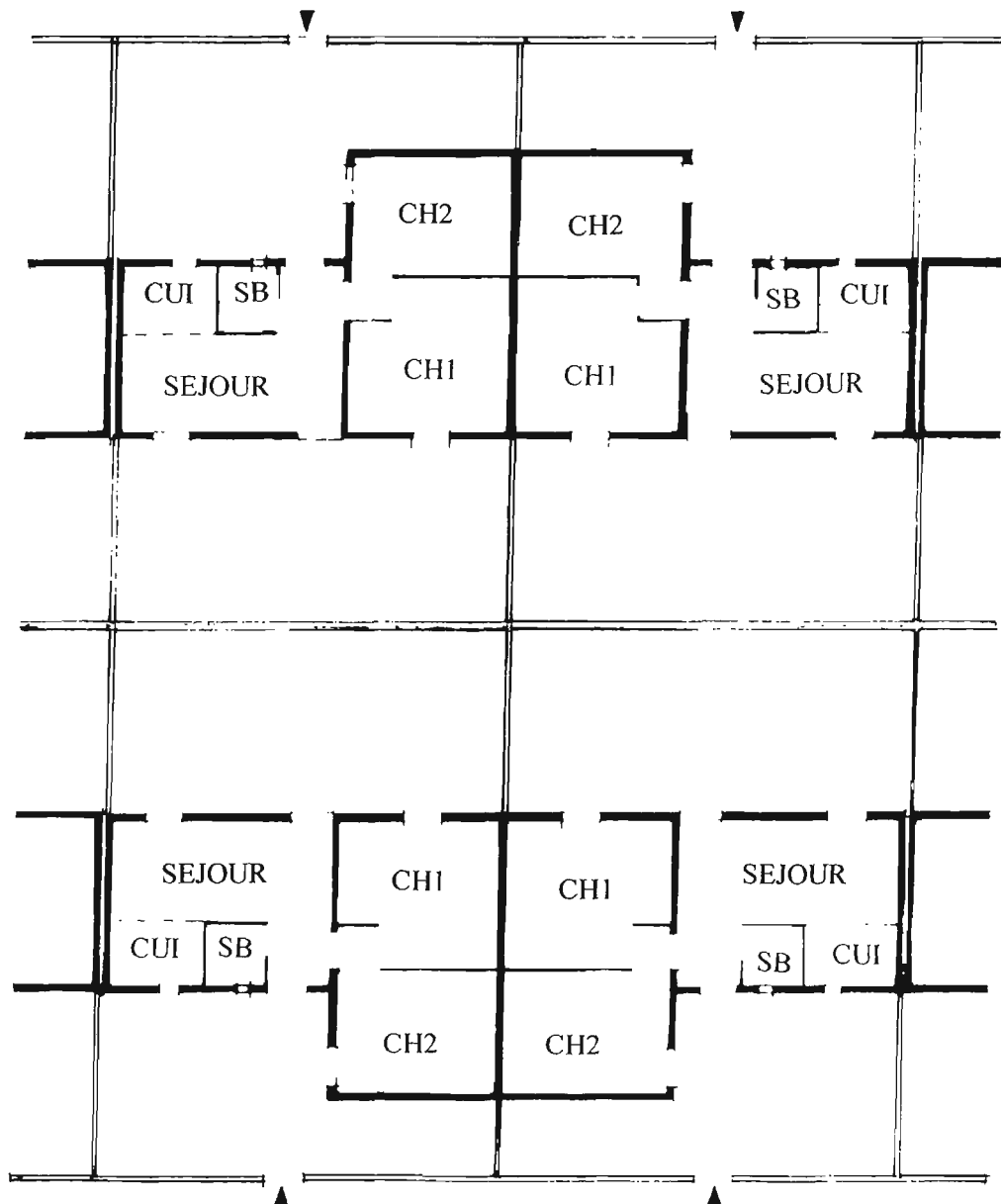
A la fin des années 90, et en vue d'agir sur la demande la SNIT opte pour une nouvelle politique en matière de réalisation de logements économiques et sociaux. En effet en nous référant aux appels d'offre relatifs aux travaux de construction à El Mourouj, nous constatons une nouvelle orientation vers l'habitat en hauteur ou vertical.

Le choix fait par la SNIT en faveur des habitations collectives et semi-collectives trouve son explication dans la rareté des terrains constructibles et leurs prix élevés en plus du coût excessif pour la collectivité de l'extension horizontale des zones urbaines. A cela s'ajoute les directives des pouvoirs publics qui vont dans le sens de la valorisation de l'habitat collectif et l'introduction dans sa gestion une certaine discipline. En effet la législation en matière de propriétés collectives s'est développée ces dernières années par l'encouragement de la mise sur pied de structures dynamiques assurant l'administration et la maintenance des immeubles d'habitation collective. Ainsi les promoteurs immobiliers vendeurs d'appartements sont obligés à assurer la mission de syndic durant une période déterminée selon le rythme de commercialisation, les frais de syndic étant inclus dans le prix de vente du logement. L'on assiste aussi au développement de syndics professionnels qui seront amenés de gérer les problèmes de certains immeubles sous régime de la propriété collective.

Fig 49 : Assemblage de logements sociaux préfabriqués de type Tamburini à El Mourouj

Source : SNIT

ASSEMBLAGE TAMBURINI



Pl 7 : Logements préfabriqués individuels de type Tamburini à El Mourouj 3



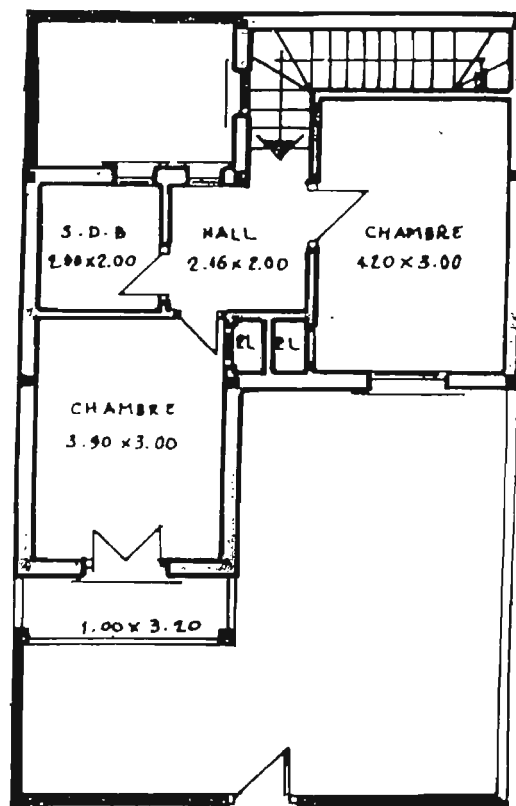
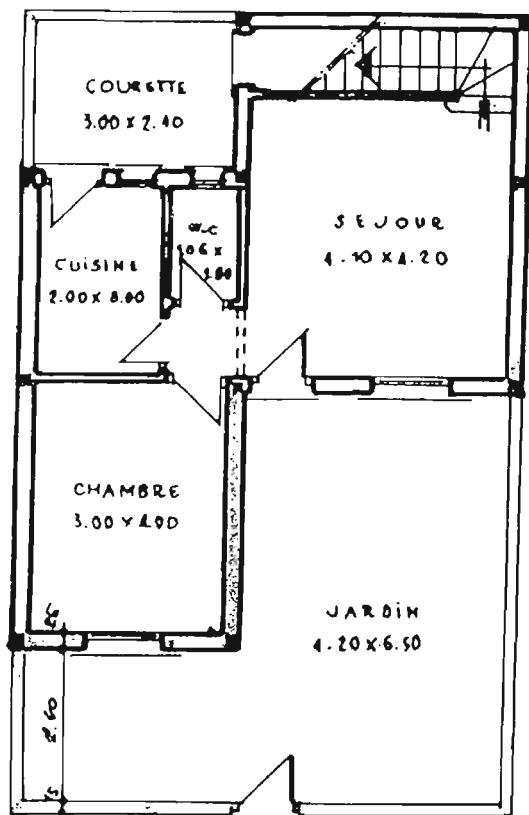
Fig 50 : Plan du prototype L 23 à la Cité Avicenne

Source : SNIT

L 23

Rez - de - Chaussée

1^{er} Etage



Ainsi l'habitat collectif va entrer dans le mode de vie des tunisiens à partir des années 70 et l'on va assister en conséquence à la naissance de plusieurs quartiers résidentiels où domine l'immeuble collectif, relevant des techniques du lotissement à grande échelle.

Tab 26: Appels d'offre en vue de la construction de logements à El Mourouj

Site	Nombre de logements	Année	Type
EL MOUROUJ 5	33	1999	Elyes I semi-collectif
EL MOUROUJ 5	72	1999	Elyes II semi-collectif
EL MOUROUJ 3	15	1998	Essaad collectif
EL MOUROUJ 3	60	1998	Yasmina collectif
EL MOUROUJ 3	30	1998	El Hana collectif
EL MOUROUJ 5	57	1998	Elyes III semi-collectif
EL MOUROUJ 5	22	1998	Elyes IV semi-collectif
EL MOUROUJ 5	46	1998	Elyes I semi-collectif
EL MOUROUJ 5	30	1998	Elyes II semi-collectif
EL MOUROUJ 3	54	1998	Essaad collectif
EL MOUROUJ 3	20	1998	Yasmina collectif
EL MOUROUJ 3	18	1998	El Hana collectif

Source : SNIT

La SNIT a contribué en ce sens à généraliser et banaliser, l'immeuble collectif à travers tout le pays. Nous trouvons ainsi dans ces nouveaux ensembles résidentiels les mêmes configurations d'appartements dans les logements. Dans presque tous les types d'appartements construits, on trouve une distribution par palier et la répartition des espaces se fait en deux parties : l'espace jour avec séjour, cuisine et toilette et l'espace nuit pour les chambres et la salle de bain.

Les immeubles collectifs réalisés par la SNIT, sont construits sur la base d'une économie à tous les niveaux particulièrement l'espace. A titre d'exemple les séchoirs sont tellement exigus et ce sont les balcons et les fenêtres qui vont assurer certaines fonctions essentielles comme le séchage du linge. Dans la pratique on aura une simple répétition du même type d'appartement, un même immeuble qui se répète et les mêmes détails architectoniques qui seront reproduits (Tab 26).

Le paysage urbain de ces nouveaux quartiers résidentiels que l'on observe à El Mourouj et dans les autres secteurs de la périphérie de l'agglomération tunisoise, se caractérise par une grande monotonie et une même configuration des espaces bâtis qui ne s'adapte pas aux habitudes et mœurs d'une grande majorité des occupants.

D'après les critiques faites par un certains nombres d'architectes qui ont essayé d'étudier cette question, les concepteurs de projets au sein de la SNIT n'ont pas réussi à se

« décrocher » de la monotonie, de la rigidité et de l'uniformisation des espaces. En plus, selon ces mêmes spécialistes, il n'y a pas de souplesse au niveau de la recherche de plans d'appartements, de la variété architecturale et le paysage urbain produit est finalement le résultat d'une juxtaposition d'ensembles résidentiels sans liens et « soumis aux aléas et aux modes du moment ».

La conception et la réalisation des constructions verticales, exigent une prise en compte réelle des usages, de l'inscription urbaine du bâti et d'une architecture qui tient comptes de l'évolutions de la vie familiale contemporaine et celle de l'individu.

L'architecte M. KAMMOUN, a dressé un tableau très sévère de la situation puisqu'il parle de déchéance architecturale, de collection de banalités, voire de vulgarités. Il est question aussi de production architecturale de masse au détriment de la qualité. S'agissant des promoteurs immobiliers, ils construisent selon ce architecte sans véritable contrôle pour le profit et la rentabilité d'où la naissance d'une architecture commerciale réduite à sa plus simple expression et qui fonctionne suivant les règles du marché.

Finalement ce même architecte estime que l'on construit n'importe quoi, n'importe comment, puisque l'unique souci dans cette opération c'est la rapidité dans la réalisation et la rentabilité. Dans tout cela, c'est l'image de l'architecte qui est mise en doute et celui-ci est rendu responsable de la médiocrité du cadre bâti.

Le principal défaut dans la conception architecturale, c'est de vouloir répéter à chaque fois les mêmes éléments ce qui engendre une certaine monotonie et il est très difficile dans ce cas précis de donner l'impression à chaque habitant d'un immeuble, qu'il vit dans une maison de caractère individuel. Cette situation, on la retrouve dans les exemples de prototypes de logements collectifs construits par la SNIT à El Mourouj et dans de nombreux quartiers résidentiels de la périphérie de l'agglomération tunisoise.

Pour des raisons de prix de revient, les architectes sont contraints d'éviter les solutions coûteuses au détriment parfois de la qualité et de l'esthétique du produit final aussi bien dans les programmes immobiliers du secteur public mais aussi du secteur privé surtout lorsqu'il s'agit de produire de l'habitat social et économique.

**Pl 8 : Logements individuels économiques en bandes réalisés par la SNIT
à El Mourouj 3**

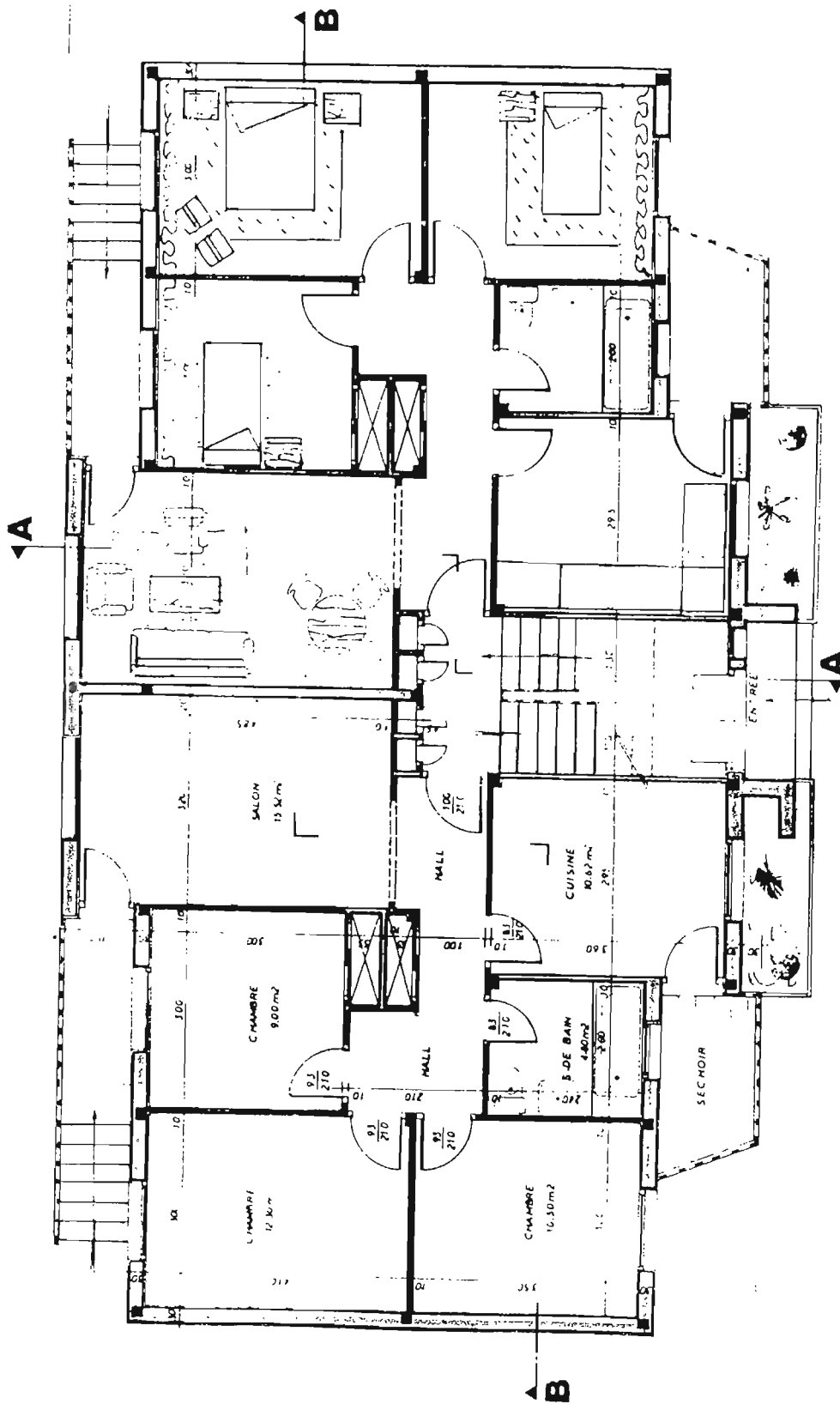


**PI 9 : Ensembles résidentiels collectifs : créneau porteur pour les promoteurs
publics et privés**



Fig 51: Appartement de type « Folla » construit par la SNIT en 1980

Source : SNIT



PI 10 :Logements de standing réalisés par la SNIT à El Mourouj1



III- LE ROLE GRANDISSANT DES CAISSES DE SECURITE SOCIALE DANS LA PROMOTION DU LOGEMENT

Les investissements des caisses de sécurité sociale ne datent pas d'aujourd'hui. Ces investissements qui remontent aux années 50, proviennent essentiellement des provisions qui pourraient résulter de bilans positifs, lorsque les rentrées dépassent les dépenses et les services¹⁵.

A Partir de la seconde moitié des années 70, les organismes de sécurité sociale en Tunisie se sont intervenus dans le secteur de la promotion du logement en construisant des ensembles résidentiels exclusivement pour la location et qui sont destinés en premier lieu à leurs affiliés. Durant le Ve Plan de développement (77-81), la Caisse nationale de sécurité sociale (CNSS) couvrant le secteur privé, a construit 3 000 logements pour un investissement globale de 23,2 millions de dinars ; alors que la Caisse nationale de retraite et prévoyance sociale (CNRPS) qui concerne le secteur public a réalisé 1 300 logements pour un investissement de 17,2 millions de dinars.

Il faut noter une différence notable entre les deux régimes de construction de logements sociaux pour ces deux caisses. En effet, pour la CNSS, la réalisation de programmes immobiliers destinés aux affiliés, est une action sociale de premier ordre d'où un caractère « modeste » des standing des logements construits. Par contre, la CNRPS, construisait pour le besoin des différentes catégories professionnelles affiliées, d'où la variété de standing caractérisant son patrimoine immobilier.

Le rôle grandissant de la CNSS en matière de logements n'a pu être possible que grâce à la création en 1977 d'une société filiale de gestion et de promotion immobilière : la Société de promotion du logement social (SPROLS)¹⁶.

Ainsi la SPROLS en tant que promoteur public, avait la charge de la mise en œuvre et la concrétisation de la politique de l'Etat en matière d'habitat social, défini universellement comme étant le logement qui fournit les principales prestations nécessaires à une vie décente au profit de personnes et de familles qui ne peuvent s'en offrir sur le marché libre à cause des moyens financiers limités dont ils disposent.

¹⁵ Pour ce qui est de l'année 2000, le montant global investi par les caisses de sécurité atteint les 2 570 millions de dinars dont une grande part revient à la CNSS, financée par les cotisations des employés et des employeurs du secteur privé.

¹⁶ Avant la création de la SPROLS, la CNSS a réalisé par le biais de la SNIT, 1700 logements collectifs qui se concentrent à Tunis (687 logements), Monastir (94 logements) et Kasserine (30 logements).

L'objet final des pouvoirs publics à travers la création de cet organisme, était de permettre l'accès au logement à toutes les catégories sociales, mais également la maîtrise de l'urbanisation anarchique qui avait pris des proportions préoccupantes à partir de la deuxième moitié des années 70.

La question qui se pose est de savoir à la lumière de la modification des statuts de la SPROLS, à partir de 1993 et quelle signification faut-il donner à l'action de promotion du logement social au profit des assurés sociaux suite à la transformation de cette même société en une institution ayant le profil d'un promoteur immobilier ?

S'agissant du type des logements construits, on peut se demander quelles sont les solutions qui ont été adoptées par la SPROLS en vue de maîtriser les coûts sans pour autant affecter la qualité du produit final.

Finalement l'idée essentielle à travers notre analyse est de savoir quelles sont les garanties que doit apporter la SPROLS pour qu'elle ne dévie pas de son rôle essentiel d'instrument à caractère éminemment social et pourra-t-elle s'imposer devant la concurrence ?

A- La phase de démarrage de la SPROLS en 1978 : la construction de logements sociaux destinés à la location.

La SPROLS qui est une filiale de la CNSS, est un établissement public à caractère industriel et commercial doté de la personnalité civile et de l'autonomie financière sous tutelle du ministère de Affaires Sociales. Cette organisme a pour mission, la réalisation et la gestion des programmes immobiliers sociaux. Il est presque l'unique opérateur public à exécuter des opérations de construction de logements sociaux de grandes envergure.

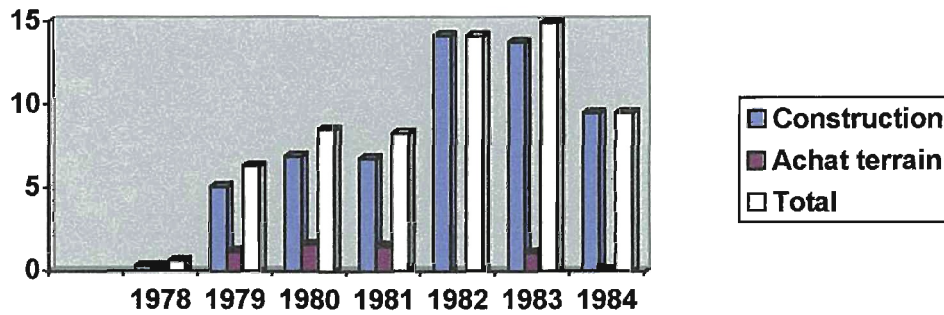
La SPROLS qui est soutenues financièrement par la CNSS et la Caisse d'aide à la vieillesse et d'invalidité sociale (CAVIS) a été créée dans le but de réaliser les programmes immobiliers à caractère sociale et renforcer par la même occasion l'action des pouvoirs publics en matière de réalisation de logement sociaux.

Depuis son démarrage en janvier 1978, la SPROLS a lancé un programme ambitieux avec la construction de plus de 8 800 logements. A La fin du Vie plan, il était prévu de réaliser l'équivalent de 10 000 logements. Cependant ce chiffre n'a pas été atteint étant donné les multiples retards d'exécution. A la fin de 1984, le parc logement mis en location ne dépassera pas les 6 675 unités.

Le volume des investissements consacré par la SPROLS pour la réalisation de ce programme a atteint plus de 62 millions de dinars dont environ. Plus de 90 % de ces

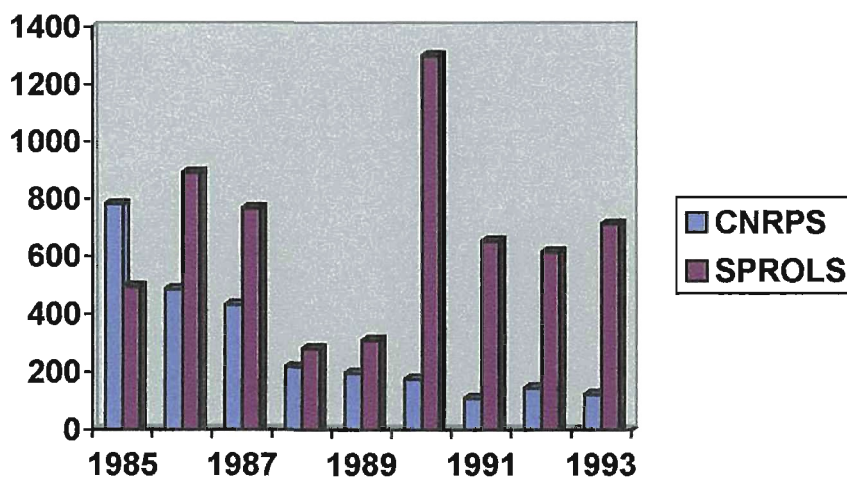
investissements ont soit 56,6 millions de dinars ont servi aux travaux de construction proprement dits, alors que le reste a été réservé à l'achat de terrains.

Fig 52: Investissements de la SPROLS entre 1978 et 1984 (en millions de dinars)



Source : SPROLS

Fig 53: Production de logements par les organismes de sécurité sociales entre 1985 et 1994



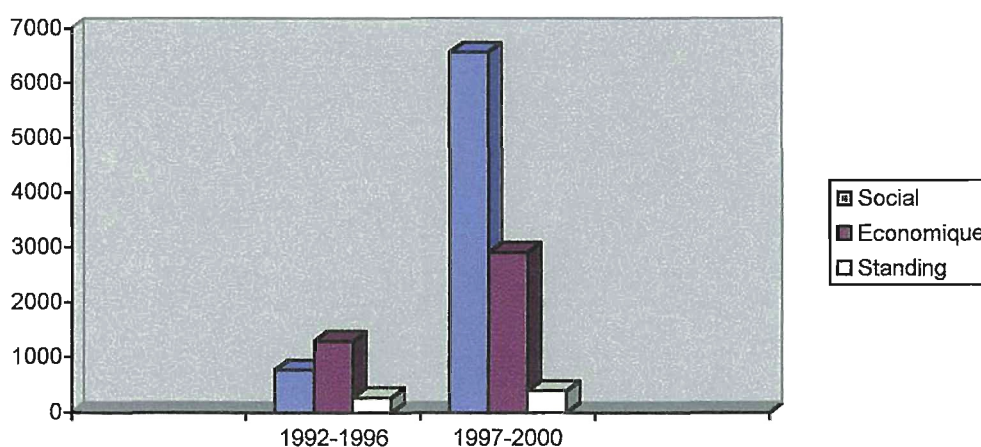
Source : Budget Economique

L'AFH demeure le principal fournisseur de terrains destinés à la construction dans la mesure où elle a vendu à la SPROLS environ 40 hectares pour la période de démarrage. Ceci a permis la construction de plus de 4 000 logements essentiellement collectifs. Le coût moyen du m² viabilisé est relativement élevé (10 dinars le m²), la raréfaction des terrains disponibles bien situés et l'allongement des délais de viabilisation ont un impact négatif sur les

programmes de réalisation de la SPROLS, particulièrement le coût final du logement et le montant du loyer. Certains conseils de gouvernorats ont pu fournir à la SPROLS des terrains à des prix symboliques (1 dinar le m²) de même que certaines municipalités¹⁷.

Ainsi la SPROLS a acheté pour la période en question, une superficie totale de 52 hectares de terrains viabilisés et non viabilisés respectivement auprès de l'AFH et de collectivités locales à un prix variant entre 0,5 dinars et 10 dinars le m². Ceci explique en partie l'écart de plus en plus sensible au niveau du montant des loyers fixés qui ne sont pas les mêmes d'une ville à l'autre pour des logements qui sont à peu près identiques.

Fig : 54 Logements réalisés par la SPROLS pour la période 1992-2000



Source : SPROLS

Les critères de priorité d'attribution des logements construits par la SPROLS sont au nombre de cinq et ils concernent l'ancienneté d'affiliation de l'intéressé à la CNSS, l'âge de l'affilié, la situation familiale et en particulier le nombre de personnes à charge, l'ancienneté de la demande faite à la SPROLS et la proximité du lieu de travail.

En principe, l'octroi des logements achevés et mis en location, relève d'une commission nationale qui examine les demandes par ordre de priorité tout en réservant 10 % des logements offerts aux « cas sociaux »¹⁸. Au début la priorité était donnée aux personnes relativement âgées, par la suite ce critère a été retiré pour ne pas léser les jeunes couples qui trouvent de grandes difficultés en matière de logement du fait de la flambée des loyers

¹⁷ Les conseils des gouvernorats de Monastir, Kairouan, le Kef et de Nabeul ont fourni à la SPROLS respectivement 9,5 ha, 4 ha, 3,5 ha, et 2ha de terrains non aménagés. L'apport des municipalités est limité et il concerne une superficie totale de 2,5 ha partagée entre les Communes de Thala et celle de Jendouba.

¹⁸ Il s'agit des veuves, des divorcées, des ménages très pauvres et de certaines familles délogées de certains quartiers de Tunis en vue de leur réhabilitation comme El Hafsia, Bab Souika...

destinés à l'habitation. La fixation du montant du loyer dépend de plusieurs facteurs notamment la superficie du logement, le coût du terrain et la date de mise en location. A ce titre, les prix des loyers pratiqués par la SPROLS en janvier 1984 se présentait comme suit :

Tableau 27 : les loyers de la SPROLS en janvier 1984

Type de logement	Loyer mensuel en dinars
Studio	22 à 27
Salon + 1 pièce	26 à 36
Salon + 2 pièces	30 à 57
Salon + 3 pièces	32 à 65

Source : SPROLS

Etant un organisme social à caractère non lucratif, la SPROLS calcule le loyer sur une base de l'amortissement du capital investi sur une période de 30 ans, majorée d'un taux d'intérêt de 4%, en plus de la taxe locative due à la municipalité et les charges de gestion (entretien, assurances...). Pour cela, les loyers pratiqués par la SPROLS étaient abordables eu égard à la situation du marché, plus particulièrement dans le Grand Tunis¹⁹. En conséquence, la demande des logements destinés à la location ne cesse d'augmenter d'autant plus que la SPROLS accorde une certaine priorité aux ménages dont les revenus sont relativement limités, particulièrement les demandeurs dont le traitement mensuel est inférieur à trois fois le SMIG, à condition que le loyer mensuel ne dépasse pas le 1/3 du salaire. La majorité des logements construits par la SPROLS, sont de type collectif (appartements dans des immeubles comportant généralement un rez-de-chaussée et quatre étages, soit en tout 10 à 20 appartements par immeuble). En effet jusqu'à 1983, la SPROLS n'a construit que 98 villas, dont 48 à Mornaguia et 50 à Haouria, ce qui représente moins de 3% de l'offre totale de la SPROLS. En 1983, le parc de logements mis en location, comptait 4096 logements en totalité de type collectif, à l'exception des 48 villas de Mornaguia. La majorité de ces logements sont concentrés dans le Grand Tunis (gouvernorats de Tunis, Ben Arous et l'Ariana) comme cela est indiqué dans le tableau qui suit :

Tab 28 : Répartition des logement destinés à la location de la SPROLS en 1983

Gouvernorat	Nombre de logements
District de Tunis	3066
Nabeul	306
Zaghouan	88
Sousse	284
Monastir	142
Kairouan	180
Kasserine	30

Source : SPROLS

¹⁹ A titre d'exemple, les loyers proposés par les privés à la même date dans le secteur d'El Manar est le double de celui de la SPROLS, soit au minimum 150 dinars pour un appartement de trois pièces plus un salon.

Si on considère cette répartition selon les grandes régions géographiques du pays, on remarque des logements de la SPROLS essentiellement dans le Nord Est qui concentre à lui seul plus de 84% de l'ensemble du parc locatif, contre 10% pour le Centre littoral (gouvernorats de Sousse, Monastir, Mahdia et Sfax) et 5% seulement pour le Centre intérieur (gouvernorats de Kasserine, Sidi Bouzid et Kairouan).

L'intérêt accordé par la SPROLS à l'agglomération tunisoise, s'explique par le poids de la capitale au niveau de la forte concentration de la classe ouvrière, de l'acuité du problème du logement mais aussi de la disponibilité de terrains aménagés par l'AFH.

La SPROLS a entrepris au début des années 80 un vaste projet de construction de logements collectifs dans l'agglomération tunisoise. Parmi ces programmes nous citerons ceux de La Manouba, de la Nouvelle Médina, de la Cité Rommana et d'El Mourouj.

*** Le programme résidentiel de La Manouba :**

La SPROLS a entrepris la construction d'un ensemble résidentiel de 673 logements sur un terrain de 5 hectares environ. Les blocs sont groupés de telle sorte qu'ils créent des espaces extérieurs aménagés en placettes de verdure et d'aires de jeux. Dans un souci d'économie, les cages d'escaliers et les espaces de circulation présentent un minimum de surface. Les concepteurs ont prévu des passages abrités sous les immeubles qui constituent une transition entre les rues extérieures et les placettes créées par l'implantation des différents blocs. Sur les 673 appartements construits, 376 sont du type 2 pièces plus salon alors que le reste soit 297 appartements sont du type 3 pièces plus salon.

*** Le programme résidentiel de la Nouvelle Médina**

L'opération de la Nouvelle Médina va consister à construire 903 logements collectifs sur la GP1 entre Tunis et HammaLif. Le lotissement qui a été viabilisé et aménagé par l'AFH, comprend des parcelles pour la réalisation de certains équipements socio-collectifs dont une mosquée, un jardin d'enfant, une école primaire. A cela s'ajoute une nouvelle station SNT et des locaux commerciaux. L'ensemble résidentiel comprend des groupements d'immeubles avec trois types d'appartements disposés autour de petites placettes et des passages piétonniers au niveau du rez-de-chaussée. Le principe de distribution est de 3 appartements par palier.

- **Le programme résidentiel d'El Mourouj**

L'opération d'El Mourouj s'inscrit dans la volonté de recherche d'un équilibre entre le secteur Nord et le secteur Sud de l'agglomération tunisoise au niveau de la répartition des zones d'habitat. C'est dans ce cadre que la SPROLS s'est proposée de construire sur un terrain de 15,8 hectares, 1500 logements collectifs. La conception du plan de masse de cet ensemble de logements sociaux a été largement inspiré de la volonté de structuration le long des artères principales.

Des cheminements piétonniers ont été créés à l'intérieur des îlots en vue de permettre promenades et placettes de jeux pour enfants. Les appartements construits dans cet ensemble résidentiel sont de deux types (2 pièces plus salon et 3 pièces plus salon). Plusieurs combinaisons entre les différents types d'appartements ont été imaginés en vue de varier la morphologie de la cité.

La SPROLS dès sa création en 1978 et jusqu'au milieu des années 80 a participé à la production de logements sociaux destinés à la location. Durant la période en question , cette société est parvenu à construire plus de logement que la CNRPS, sans toutefois atteindre le niveau de la SNIT. Cette contribution de la SPROLS à l'urbanisation dans un grand nombre d'agglomération du pays a comporté cependant des zones d'ombre. D'abord à la différence de la CNRPS, les cités de la SPROLS sont des cités-dortoirs dépourvus des équipements de proximité comme les commerces et les édifices socio-culturels, indispensables à toute vie communautaire. Le second problème qui se pose avec acuité est celui de la détérioration rapide des infrastructures notamment les installations de plomberie, d'électricité et des conduites d'évacuation et qui donne un aspect délabré à ces cités. Il n'en demeure pas moins que le grand mérite de cette société, réside plus spécialement dans son intervention indirecte et assez efficace dans la régulation du coût du loyer des logements sociaux, notamment sur le marché de l'agglomération tunisoise.

Fig 55 : Plan masse de la cité SPROLS de la Nouvelle Médina

Source : SPROLS

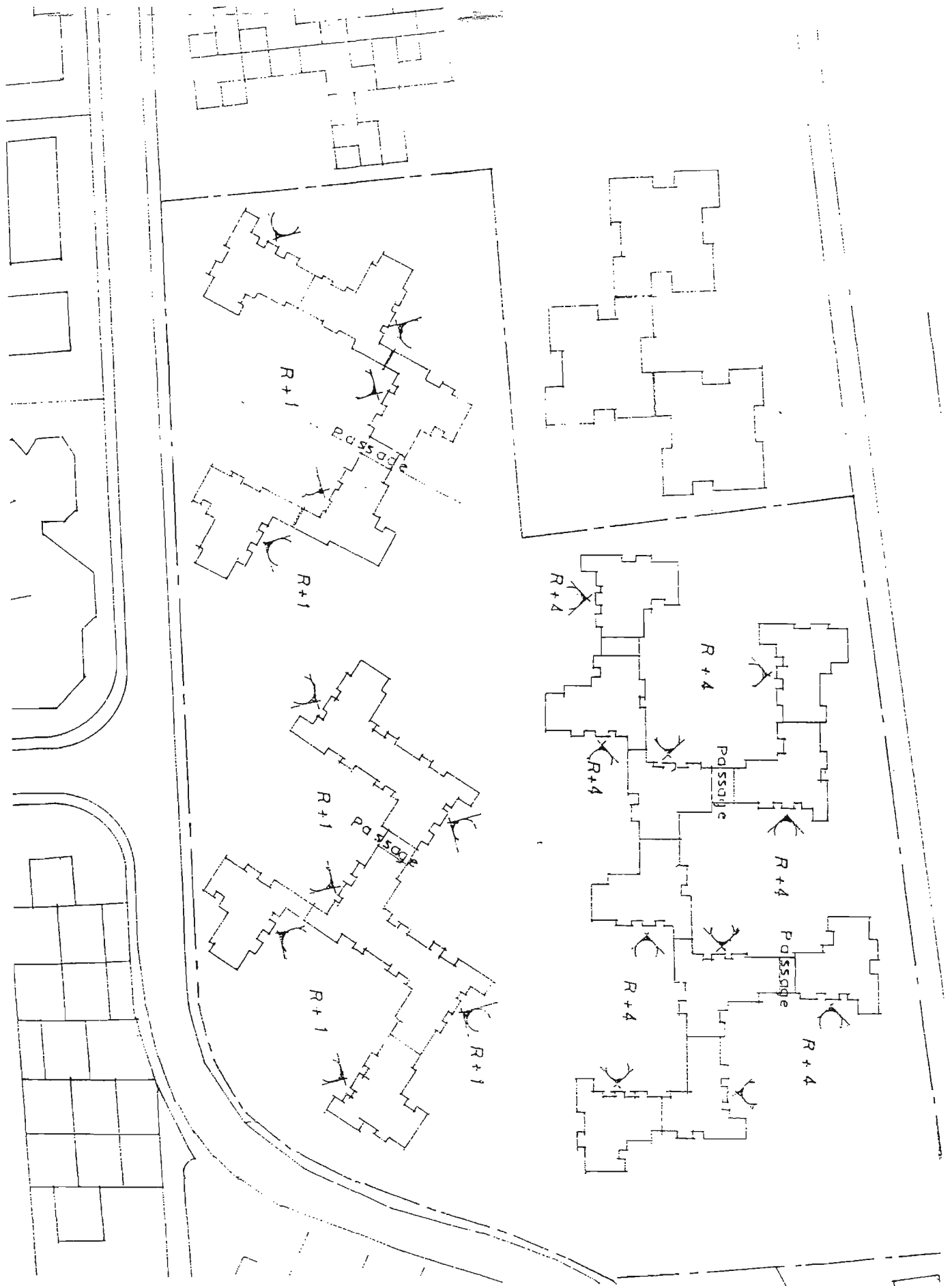


Fig 56 : Plan du RDC de la cité SPROLS de la Nouvelle Médina.

Source : SPROLS

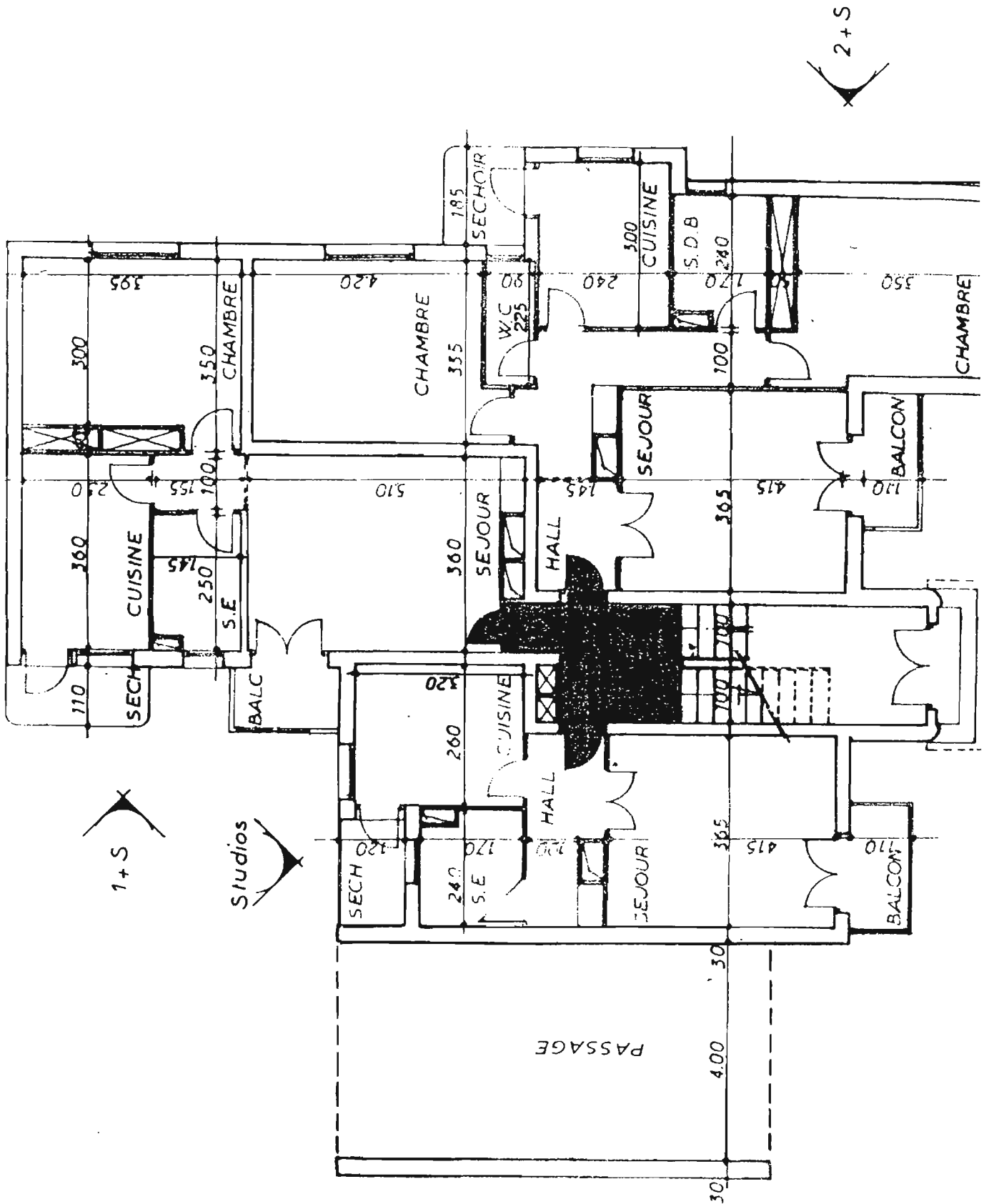
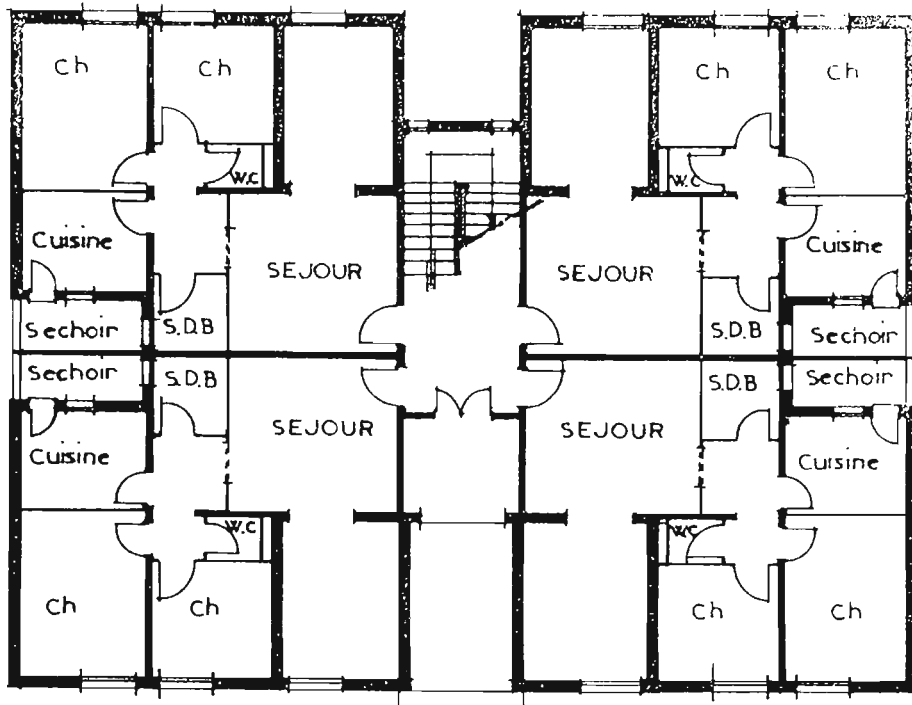


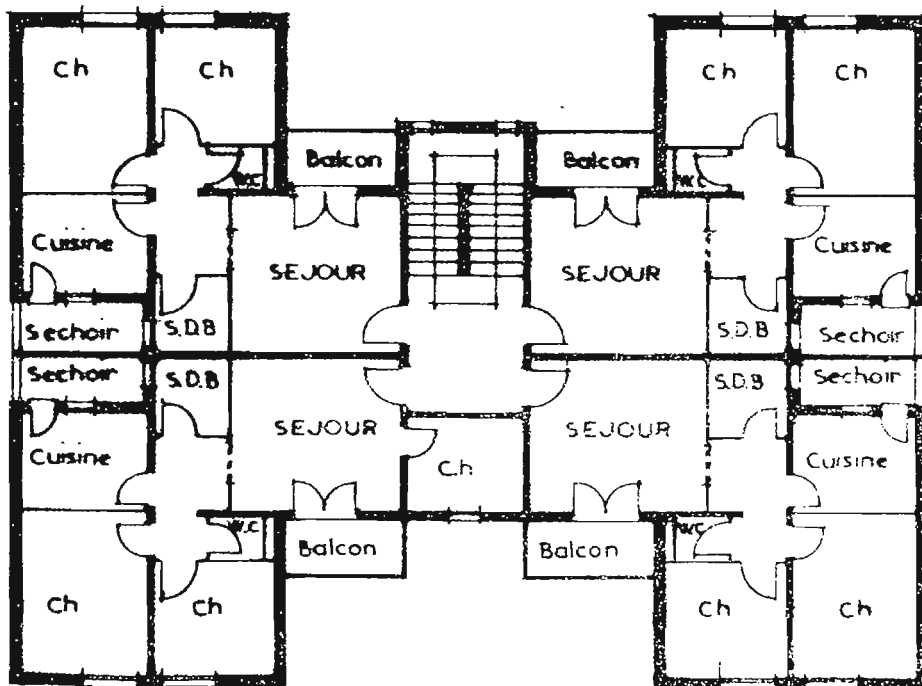
Fig 57 : Plan du RDC et de l'étage courant de la cité SPROLS Rommana

Source : SPROLS



PLAN RDC

Ech : 1/200



PLAN DE L'ETAGE COURANT

B- LE CHANGEMENT DE VOCATION DE LA SPROLS

Le contexte de création de la SPROLS entre dans le cadre de la modification de la loi de 1974 concernant le secteur de la promotion immobilière. En effet la nouvelle loi promulguée en 1977, va étendre le champs d'application de cette activité aux opérations de construction de logements pour la location.

En lançant un nouveau opérateur dans le secteur de la promotion immobilière destinée à la location, les pouvoirs publics espéraient entraîner le secteur de la promotion immobilière privée dans un nouveau créneau, et par la même occasion résoudre la crise du logement dans les grandes agglomérations essentiellement le Grand Tunis.

Agissant en tant que promoteur immobilier public avec des projets destinés à la location vente au profit des assurés sociaux, la SPROLS a du abandonner cette politique, suite à des difficultés financières inhérentes au manque de solvabilité de ses locataires et de la politique des prix appliquée : loyers peu élevés par rapport au prix de revient de plus en plus en hausse des logements construits. Ainsi, en 1989 à la suite d'une décision présidentielle, la SPROLS a cédé la plupart de projets de location à leurs occupants, cependant elle va continuer à gérer pour son propre compte des logements situés dans des lieux très recherchés et qui s'avèrent financièrement rentables comme El Menzah, et la cité Rommana. Pour ce qui est du programme résidentiel de la cité Rommana, il s'agit de l'opération dénommée lotissement Nord X en vue de la réalisation de 460 logements. Initialement, l'étude du lotissement a été faite par la SNIT qui a cédé par la suite le terrain à la SPROLS. Le projet a posé des problèmes fonciers au départ puisqu'il sera traversé par le site propre du métro-léger et une ligne de haute tension. Le programme comprend la réalisation de 460 logements collectifs avec deux prototypes préfabriqués²⁰ (2 pièces plus salon et 3 pièces plus salon). Le principe de distribution est de quatre appartements par palier et des espaces extérieurs ont été réalisé en guise d'aires de jeux et espaces verts à l'intérieur de la résidence.

²⁰ Les éléments des prototypes en question ont été préfabriqués dans l'usine PAMI à Zéramdine dans le Sahel de Sousse.

Pl 11 : Une nouvelle stratégie de la SPROLS à El Mourouj 2 : de petites résidences ne dépassant pas la cinquantaine de logements



L'opération d'El Menzah VIII a permis la construction de 180 appartements. Dans un souci d'économie de l'espace, les appartements sont distribués à raison de 3 par cage d'escalier et par niveau. Les vides sanitaires ont été affectés soit à des caves, soit à des espaces de jeux couverts. Le parti architectural a été dicté en grande partie par la configuration des terrains, le programme de construction et le souci d'obtenir des espaces extérieurs structurés et hiérarchisés avec des passages abrités sous les immeubles qui vont représenter une transition entre les halls des immeubles et les espaces extérieurs.

Quatre principaux types d'appartement ont été proposés comme l'indique le tableau suivant :

Tab 29 : Types d'appartements construits par la SPROLS

Nombre de pièces	Surface	Nombre de logements
3 pièces plus séjour	97 m ²	57
2 pièces plus séjour	79 m ²	82
1 pièce plus séjour	65 m ²	28
Studios	27 à 37 m ²	13
Total		180

Source : SPROLS

D'après son nouveau statut²¹ de juillet 1993, la SPROLS est appelée à réaliser des opérations à caractère immobilier tant pour son propre compte que celui des différentes caisses de sécurité sociales, à gérer et développer son patrimoine (contrats, ventes et constructions), à entreprendre des programmes de construction ou participer au financement de telles réalisations et à louer des logements aux assurés sociaux²². En conséquence, la SPROLS a été autorisée à réaliser des projets de logements de différents types (économiques et économiques améliorés), destinés à la vente directement pour financer ses programmes de logements sociaux tout en préservant ses équilibres financiers.

D'autre part avec la nouvelle réglementation, les assurés sociaux sont tenus de fournir un autofinancement de l'ordre de 30% au lieu de 10% de l'ancien statut de 1977. Toutefois, les assurés sociaux dont le revenu est inférieur à deux fois le SMIG, sont exclus de ce nouveau régime.

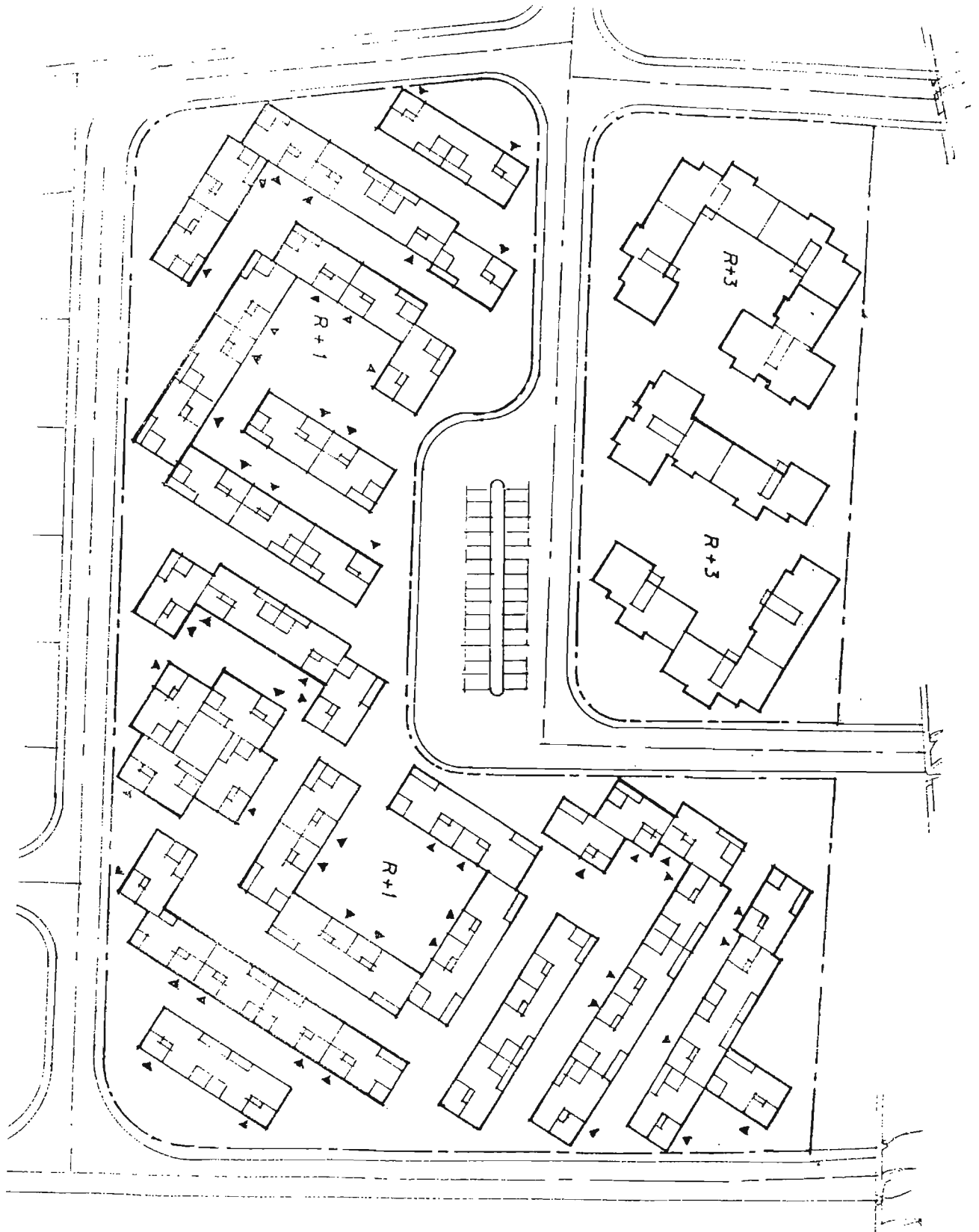
Depuis 1995, la SPROLS réajuste sa politique et va se spécialiser dans les logements sociaux conformément à sa vocation initiale. Ainsi la majorité des logements qu'elle réalise

²¹ Loi 93-78 du 19 juillet 1993.

²² C'est seulement en fin de liste qu'on parlait des engagements de la SPROLS vis à vis des assurés sociaux.

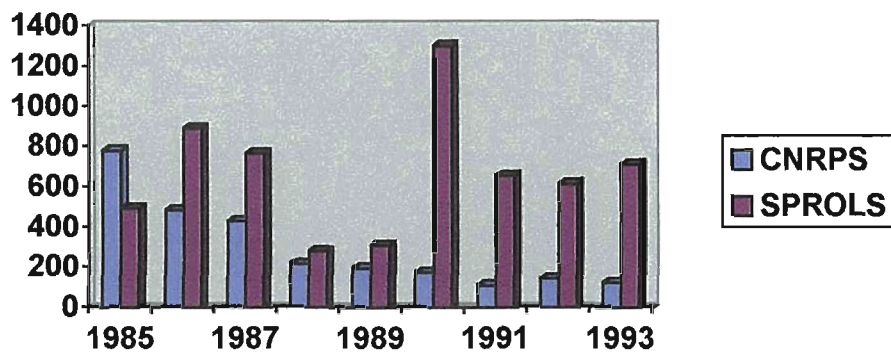
Fig 58 : Plan masse de la cité SPROLS de la Manouba

Source : SPROLS



est à caractère social, alors que seulement 20% des logements construits sont du type économique. En plus la tendance actuelle de cette institution est de consolider sa politique de décentralisation en essayant de couvrir la plupart des régions de l'intérieur avec quelques opérations spéciales qui entrent dans le cadre du programme 26-26²³ et des conventions avec d'autres organismes.

Fig 60: Production de logements par les organismes de sécurité sociales entre 1985 et 1994



Source : Budget Economique

A travers l'analyse des projets réalisés et en cours de réalisation durant les années 1999 et 2000, nous allons essayer de voir quelles sont les caractéristiques des logements construits, les moyens mis en œuvre pour la maîtrise des coûts de ces logements, enfin les problèmes et insuffisances rencontrés par la SPROLS dans la réalisation de ses projets immobiliers. Pour les besoins de cette analyse, on s'est basé sur des données qui nous ont été fournies par la SPROLS et des entretiens que nous avons eu avec des responsables de cette institution, particulièrement son antenne à El Mourouj.

1- Une concentration des programmes de construction de la SPROLS dans le Grand Tunis

La SPROLS a entamé un programme de construction de plusieurs cités résidentielles au cours des années 1999 et 2000 essentiellement dans le Grand Tunis. En effet sur un total de 2004 logements construits ou en cours de construction, l'agglomération tunisoise accapare les $\frac{3}{4}$, soit plus de 1500 logements. Près du tiers de ces logements se trouvent dans la zone d'El Mourouj 2, faisant partie du gouvernorat de Tunis.

²³ Programme présidentiel d'assistance aux zones pauvres et enclavées dans tout le pays.

Tab 30 : Programme de réalisation de la SPROLS pour l'année 1999

Site	Nombre de logements
El Mourouj 2	498
Borj Touil	115
Manouba	130
M'nihla	43
Kairouan (ville)	60
Radès (Cité sportive)	60
Manouba	74
Borj Cedria	24
Total	1004

Source : SPROLS

Le tableau qui précède montre la SPROLS, a entrepris la construction d'un millier de logements au cours de l'année 1999 essentiellement dans l'agglomération tunisoise et seulement une soixantaine de logements ont été réalisés dans l'intérieur du pays, soit dans la ville de Kairouan. Un rapide aperçu sur les ventes de logements en 1999, confirme bien l'importance de la l'agglomération tunisoise dans la stratégie de la SPROLS comme le montre le tableau 31.

Tab 31 : Etat de logements vendus par la SPROLS en 1999

Gouvernorat	Nombre logements	Valeur en milliers de dinars
Tunis	42	1490,7
Ariana	38	1978
Ben Arous	408	13552,2
Béja	19	759
Jendouba	20	484
Bizerte	7	171,9
Mednine	2	68
Sousse	142	4400,8
Total	678	22904,6

Source : SPROLS

En effet, la SPROLS a vendu 678 logements tous types confondus. Les plus importantes ventes ont été réalisées dans le gouvernorat de Ben Arous avec plus de 400 logements vendus, soit 60% du total, particulièrement à El Mourouj, El Madina El Jadida et Boumhel. Le gouvernorat de Sousse occupe le second rang en matière de vente de logements de SPROLS avec essentiellement 140 unités de type social à la cité Erriadh et à Bouficha. Les gouvernorats de Tunis et l'Ariana se partagent la troisième place avec une quarantaine de logements pour chacun essentiellement de type économique. Pour les autres

gouvernorats, les ventes ne dépassent pas la cinquantaine d'unités essentiellement du logement économique, réparti entre les gouvernorats de Jendouba, Bizerte et Mednine. Dans son programme de l'année 2000, la SPROLS a essayé de trouver un équilibre entre l'agglomération tunisoise et les autres villes du pays.

En effet sur un total de 1000 logements réalisés ou en cours de réalisation, plus de la moitié se trouve dans les environs de Tunis alors que les autres logements ont été édifiés à Raf Raf, Mnastir, Tataouine et Sousse comme cela est indiqué dans le tableau qui suit.

Tableau 32 : Programme de réalisation de la SPROLS pour l'année 2000

Site	Nombre de logements
Radès (Cité sportive)	90
Sijoumi	210
M'hamedia	220
Raf Raf	25
Monastir	195
Tataouine	60
Aouina	45
Sousse (Erriadh)	155
Total	1000

Source : SPROLS

Une bonne partie des logements qui ont été construits, se trouve dans la zone d'El Mourouj, comme l'indique le premier tableau. En effet la SPROLS possède plusieurs lots de terrains dans ce secteur de la périphérie Sud de l'agglomération tunisoise, achetés à l'AFH depuis la réalisation des lotissements en à la fin des années 80.

La situation financière de la SPROLS au début des années 90 n'a pas permis à cette entreprise d'entamer la construction des nombreux lots qu'elle possède dans ce secteur. Il a fallu attendre une conjoncture favorable²⁴ à la fin des années 90, pour voir la SPROLS mettre le paquet et lancer à la fois plusieurs appels d'offre en vue de la réalisation de plusieurs ensembles résidentiels à El Mourouj 2. Il s'agit de logements économiques qui se présentent sous la forme de petites résidences de 30 à 80 logements (appartements), clôturés et disposant d'espaces verts et de parkings pour voitures particulières. De plus ces résidences sont connectées au réseau de gaz de ville.

²⁴ Il faudrait voir dans la fermeture de la décharge municipale de Henchir Lyhoudia, et son remplacement par un parc urbain, un motif essentiel qui a amené la SPROLS à réaliser le programme d'El Mourouj 2.

La SPROLS confiait auparavant un grand nombre de logements à un seul entrepreneur. Le risque de cette politique est évident puisque dans le cas d'un arrêt des travaux sur le chantier, toute l'opération peut échouer. En conséquence, il a été décidé de diviser chaque opération en tranches de 50 à 100 logements environ et dans ces conditions, on aura la possibilité de distribuer aux entreprises de travaux publics et bâtiments le nombre que l'on juge dans les limites de ses possibilités financières et techniques.

A partir de 2000 la SPROLS a entamé la vente de ces logements. Cependant, la vocation sociale de cette société a été sérieusement critiquée en raison des prix proposés qui sont pratiquement alignés sur ceux du secteur privé. En effet, les prix de ces logements varient entre 36 et 40 000 dinars selon la superficie et le nombre de pièces.

Tableau 33 : Les ensembles résidentiels construits à El Mourouj par la SPROLS

Lotissement	Nombre de logements	Investissement en milliers de dinars
Lot C1/8T2	30	670
LotC1/10/T4	45	1010
LotC1/11/T5	49	1100
LotC1/12T6	31	700
LotC1/13T7	44	990
LotC2/3T9	55	1240
LotC2/4T10	38	-
LotC2/5T11	41	920
LotC1/7T1	32	800
LotC1/9T3	39	975
LotC1/14T8	49	1225
Total	498	9630

Source : SPROLS

Tab 34 : Détail d'un appartement du type 2 pièces plus salon

Partie de l'appartement	Superficie en m ²
Séjour	14
Chambre 1	12
Chambre 2	9
Cuisine	9
Salle d'eau	6
Balcon et séchoir	7
Circulation	6
Total SU	63
Total SHO	75,6

Source : SPROLS

Le descriptif de ces logements économiques collectifs ou semi-collectifs se présente comme suit : la superficie maximale des deux principaux types d'appartements construits (le 2 pièces plus salon et le 3 pièces plus salon) est de 75 m² hors œuvre. L'appartement comprend dans le détail une salle de séjour, 2 ou 3 chambres, une salle d'eau équipée d'une baignoire ou d'une douche. La surface des parties communes n'est pas intégrée dans le total comme cela est indiqué dans le tableau (35).

Les appartements du type : 3 pièces plus un salon, correspondent à la superficie du même premier type cité (2 pièces plus salon), auquel il faut ajouter la surface d'une chambre supplémentaire soit 12 m² au maximum. Il n'existe pas une grande différence entre ces deux types toutefois le prix n'est le même.

La SPROLS a construit des logements individuels de type social surtout dans le secteur Ouest de l'agglomération tunisoise comme Borj Touil, La Manouba, M'nihla, Sijoumi ainsi que dans le secteur Sud comme Mhamedia et El Mourouj.

Dans le cas du projet du programme d'El Mourouj, ces logements ont été édifiés sur une parcelle de terrain appartenant à l'AFH juste en face du nouveau parc urbain aménagé sur le site de l'ancienne décharge et ont été cédés en priorité à des personnes qui habitaient dans des logements rudimentaires dans le centre de Tunis et dans le quartier de Montplaisir. Il s'agit de logements dits évolutifs et qui se distinguent en principe par trois phases au niveau de la construction.

La première, réalisée par la SPROLS, concerne la construction d'un RDC comprenant les parties suivantes : un séjour (16m²), une chambre (12 m²), une cuisine (7 m²), une salle d'eau (4m²) et un espace de circulation de 2m², soit une surface totale de 41 m². L'extension qui sera faite dans une deuxième phase par l'acquéreur, doit en principe comprendre le rajout d'une deuxième chambre de 10 m² et d'une cage d'escalier. La surface totale du RDC et de l'extension atteindraient les 65 m².

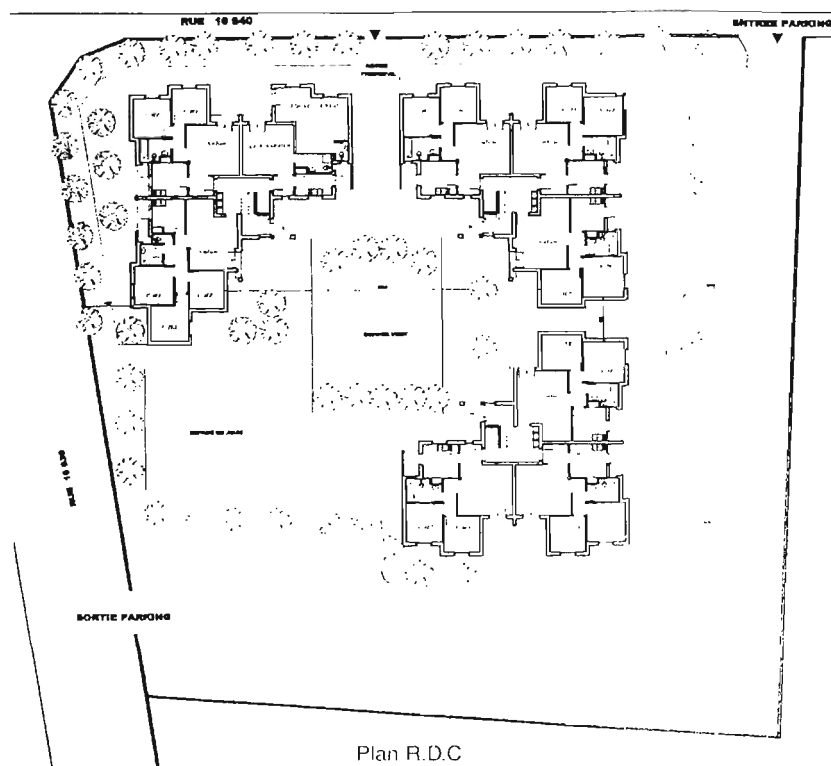
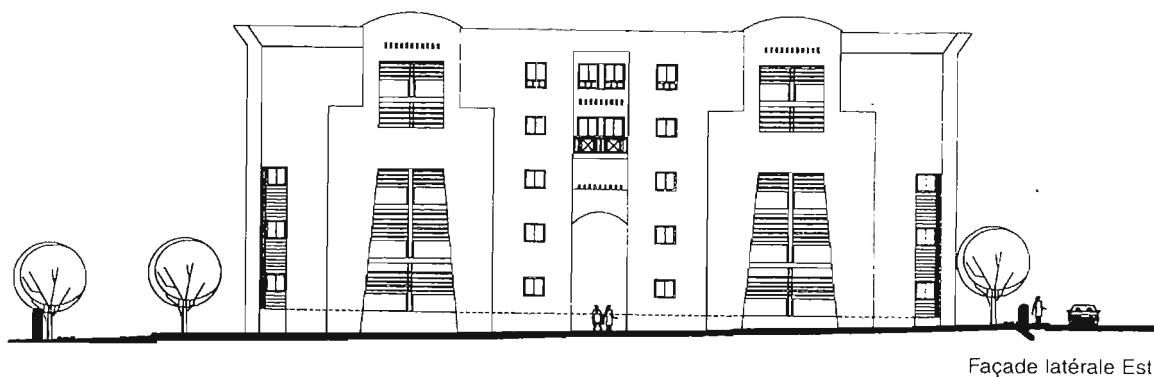
Dans une troisième phase l'acquéreur est en mesure de surélever tout un étage sur l'ensemble qui a été déjà construit ce qui représente un total de 130 m² de surface couverte et la possibilité d'ouvrir des locaux au RDC qui seront destinés à des commerces divers, comme c'est le cas dans les nombreux quartiers populaires de Tunis et sa périphérie.

PI 12 : Des appartements exigus avec des balcons très réduits



**Fig 61 - Façade latérale Est et plan du RDC de la résidence EL Bircuni de
La SPROLS à El Mourouj 2**

Source : Archibat n° 3



2- Une qualité de la construction qui n'est pas sans reproches

Un constat de visu sur certains sites à El Mourouj 2, nous permet de confirmer un certain nombre de remarques que nous avons relevé dans un rapport d'un architecte-stagiaire auprès de la SPROLS. Il s'agit en premier lieu d'un certains nombres de malfaçons que l'on peut résumer dans le tableau suivant :

Tab 35: Liste des malfaçons observées dans les logements SPROLS

Secteur	Malfaçons observées
Plancher et dalle	Mauvaise exécution des planchers en dalles semi-fabriquées, pouvant entraîner des infiltrations d'eau et une mauvaise isolation.
Maçonnerie	Absence de patte d'attache et de liaison entre les deux parois intérieurs et extérieurs (double cloison), pourtant mentionnée dans le CPTP ²⁵ . Il existe aussi des cas de malfaçon dans la mise en œuvre des briques et leur jointement.
Gaines techniques	Les normes de sécurité ne sont pas respectées dans la mise en œuvre des gaines qui reçoivent des conduites d'eau, de gaz et d'électricité (cloisons de séparation des gaines).
Enduits	Lors de l'exécution des enduits, les surfaces sont mal frotassées et les arrêtes sont d'un aplomb variable à cause des vieilles règles en bois utilisées. A cela s'ajoute le non respect du temps de séchage des couches de dégrossis et d'enduit d'où l'apparition de fissures. L'enduit grillagé nécessaire dans des supports de nature différente n'est pas utilisé.
Joints de dilatation	Les joints de jonction entre deux blocs et que l'on remplit de polystyrène, sont mal finis du fait de l'absence d'enduit de recouvrement et les couvre joints en tôle galvanisée sont souvent mal fixés.
Réseau d'évacuation apparent	Ce réseau est économique cependant lorsque les l'installation est mal exécutée, elle peut entraîner des problèmes comme le dégagement de mauvaises odeurs, et les fuites d'eaux usées.
La connexion au réseau de gaz	Le choix d'implanter des gaines de gaz à l'entrée principale des immeubles est très risquée. Le cheminement des tubes de gaz est souvent mal tracé et cintré et traverse parfois les parois en maçonnerie sans aucune protection.
Badigeonnage extérieur	Les couleurs de la peinture extérieur sont mal choisies ce qui rend l'intégration difficile des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant.

Ces constatations que nous venons de faire concernent des cités qui viennent d'être achevées et nous rappellent l'affaire des anomalies de certains immeubles construits par la SPROLS au début des années 90 à El Mourouj 1. En fait il s'agit d'anomalies constatées dans la structures de certains immeubles, réceptionnés en 1988 et vendus à des particuliers.

²⁵ Cahier des prescriptions techniques particulières.

L'affaissement visible des structures d'un immeuble a entraîné des fissures dans les habitations d'où une grande frayeur des occupants et propriétaires. Le premier responsable de la SPROLS à cette époque là, affirme que « les anomalies constatées ne sont pas les premiers du genre pour la tranche d'immeubles en question, puisque les premières perturbations du sol ont été relevées et suivies par le bureau d'études qui fait le contrôle des travaux de construction »²⁶. Pour trouver une solution à ce problème, la SPROLS a été contrainte d'engager des travaux de chemisage, dictés par le bureau de contrôle et des études techniques ont été entreprises afin de déterminer les éventuelles défaillances ou vices qui pourraient résulter entre autre du mouvement du sol²⁷.

²⁶ Voir la Presse du 21 mai 1992.

²⁷ Les fondations exécutées sur des sols argileux dont les caractéristiques sont médiocres, sont souvent à l'origine de l'apparition de fissures qui apparaissent suite à une infiltration d'eau. L'implantation des immeubles sur des vides sanitaires pour des raisons économiques, est souvent la cause principale de l'infiltration des eaux dans le sous-sol. Apparemment, la SPROLS n'a pas effectuée dans le cas de ce projet une reconnaissance du sol avant d'entamer les travaux de construction.

Conclusion

Il faut dire d'emblée que la plupart des promoteurs immobiliers publics particulièrement la SNIT et la SPROLS, conçoivent le logement en premier lieu comme un produit et ne tiennent pas compte de la réalité socio-économique des futurs occupants. Il existe aussi plusieurs autres facteurs qui interviennent dans le choix et la conception du type de logement qu'on projette de construire comme l'emplacement, la population cible, le budget alloué et le coût final approximatif du logement.

Si la SPROLS est en mesure de vendre les logements économiques construits à El Mourouj étant donné de l'existence d'une demande, elle trouvera forcément des difficultés pour les habitations collectives construites à Mhamedia et Sjoumi. Dans ces deux derniers exemples, il était préférable d'opter pour des logements individuels évolutifs très prisés par les ménages, plutôt que des logements collectifs qui ne sont pas appréciés. Finalement pour des raisons de rentabilité de terrain et d'économie, la SPROLS a opté pour les deux types de logements.

Sur un autre plan, le non recours aux techniques locales et aux spécificités architecturales de la région, peut expliquer dans une certaine mesure le phénomène de mévente pour certains projets à l'intérieur du pays et même dans le Grand Tunis comme c'est le cas du projet de Oued Trabelsia dans le gouvernorat de Ben Arous qui n'a pas trouvé des acquéreurs potentiels.

En conséquence, le cahier de charges doit être adapté à chaque contexte socio-économique et régionale de la zone où se situe le projet et la SPROLS doit procéder à la mise à jour régulière du cahier des charges en vue de la prise en compte des nouveaux matériaux ou procédés permettant une réduction des coûts et une amélioration de la qualité des logements construits.

Au niveau de la conception architecturale, la SPROLS doit adopter le mode d'appel à candidature pour la désignation des architectes et ingénieurs en vue de permettre un meilleur choix quant aux solutions techniques et conceptuelles pour le logement social.

L'importance accordée au coût du logement et le manque de créativité, sont parmi les principaux obstacles freinant toute évolution de la conception de l'espace social et empêchent toute nouvelle vision qui intégrerait la composante socio-économique et environnementale dans la problématique de ce type d'habitation. En conséquence la SPROLS à l'instar de la SNIT, doit s'éloigner de toute standardisation du logement visant la production de masse au détriment de la qualité et de la spécificité régionale.

Il faut dire aussi que les mutations que connaît le pays et l'évolution de l'indice démographique vers la baisse, ont amené les responsables des caisses de sécurité sociale à repenser leur politique d'investissement dans le but de garantir l'équilibre financier et la pérennité de leurs prestations. Ainsi en plus de l'investissement traditionnel dans le marché monétaire qui permet d'accumuler une masse importante de capitaux sous forme de liquidité, avec comme inconvénient, le risque d'exposer ces fonds à l'érosion monétaire, les caisses de sécurité « lorgnent » du côté de la Bourse. Les contraintes financières et les rigueurs du respect des équilibres budgétaires, amèneront progressivement la SPROLS à se désengager du secteur de la promotion immobilière au profit des privés après un premier échec dans le secteur de la location immobilière

Troisième chapitre

**CONSOLIDATION DU RÔLE DES PROMOTEURS IMMOBILIERS
PRIVES ET DES MENAGES DANS LA PRODUCTION DE
LOGEMENTS**

Introduction

Le relèvement et l'évolution du niveau de vie des citoyens en plus de l'amélioration des conditions matérielles et le changement des habitudes font que la demande en logements ne cesse d'augmenter. L'inclinaison des ménages tunisiens à la propriété est fort ancienne et sert de symbole à son émancipation sociale. Au début de l'indépendance il n'y avait pas à proprement parler de lois de la promotion immobilière. Certes il existait des textes dont la mise en application avait permis l'enrichissement du patrimoine immobilier notamment dans le domaine de la construction à caractère social. Ce n'est qu'en 1957 que fut créée une entreprise publique (la SNIT) qui se vit attribuer une lourde tâche qui consiste à promouvoir la construction de logements et à atténuer la crise qui sévissait dans le pays. Il a fallu attendre 1974 pour asseoir une telle réglementation qui va freiner le monopole exercé par la SNIT et entamer un début d'organisation de la profession de promoteur immobilier la dotant ainsi d'un statut.¹

Actuellement, l'activité de promotion immobilière est organisée par la loi de février 1990, texte qui a libéré le secteur au niveau de l'investissement et celui de la commercialisation. Selon une étude récente du ministère de l'Équipement et de l'Habitat, il existe actuellement près de 750 promoteurs immobiliers agréés parmi lesquels environ 150 sont actifs et opèrent essentiellement dans le Grand Tunis. Cette profession a trouvé beaucoup de soutien de la part des pouvoirs publics qui ont favorisé son ascension et par la même occasion, les promoteurs immobiliers privés font un grand effort en vue de progresser et relayer ainsi le travail pionnier assuré par les organismes publics comme l'AFH, la SNIT et la SPROLS. C'est ainsi qu'ils réalisent annuellement plus de 10 mille logements, soit environ 75% de la production du secteur organisé.² A l'heure actuelle, l'activité de la promotion immobilière s'essouffle et connaît des difficultés dues principalement au tarissement de la demande solvable. En effet pour de multiples raisons, le coût du logement a augmenté plus vite que l'indice général de l'inflation et que l'amélioration des revenus des ménages. Dans tout cela on peut se demander quelle est la responsabilité des promoteurs immobiliers ? Les promoteurs qui n'ont pas le même profil ni les mêmes assises financières ni la même taille, évoquent parmi les nombreux problèmes l'épineuse question du terrain qui représente en Tunisie 20% du coût global du logement contre 15 % au plan mondial, la

¹ L'organisation de la filière, veut dire : optimiser l'utilisation du stock foncier, discipliner l'extension urbaine, respecter les normes de l'urbanisme.

² Les besoins du pays en logements sont de 60 mille unités/an dont 45 mille représentent la demandes des nouveaux couples mariés

lourdeur des charges fiscales imposées aux promoteurs³, les difficultés rencontrées auprès des prestataires publics dont les interventions sont lentes et coûteuses, la modestie de l'épargne logement.

Pour sa part, l'administration évoque son droit de prélever des impôts raisonnables sur une activité fort rémunératrice et met en cause les promoteurs pour leur non professionnalisme et leur manque de maîtrise des méthodes de bonne gestion.

La partie la plus lésée se trouve du côté des acquéreurs, qui en l'absence d'une vraie organisation de défense des consommateurs ne peut que constater la hausse excessive des prix pratiqués par les promoteurs et la médiocrité de la qualité des logements construits.

Dans ce contexte, nous avons pensé faire un état de lieu de cette filière en commençant par la législation en vigueur, les différents profils dans la profession, la production immobilière mise sur le marché, les secteurs géographiques attirant le plus ces promoteurs enfin les relations entre promoteurs et les différents intervenants dans le secteur de l'habitat.

Pour cela nous avons opté d'un point de vue méthodologique, pour des entretiens avec des professionnels, particulièrement le président de la chambre syndicale des promoteurs immobiliers qui nous a clarifié une grande partie des difficultés de la profession.

I-EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION DE LA PROMOTION IMMOBILIERE PRIVEE

A . Les insuffisances de la première loi de 1974 et son amendement en 1977 et 1990

La première loi réglementant la profession de promoteur immobilier remonte à l'année 1974. En effet il s'agit de la loi 74-59 du 20 juin 1974 qui a été complétée par des textes d'application. Cette loi visait à encourager le maximum de promoteurs immobiliers à construire des logements destinés à la vente, l'Etat devant accorder des encouragements tous en assurant un contrôle strict de la profession vis à vis de la clientèle.

La loi de 1974 définit la profession de promoteur immobilier, le cadre dans lequel s'exerce cette activité et détermine les programmes de construction susceptibles de donner lieu à l'octroi d'avantages dans le but d'encourager les investissements dans le secteur de la construction de logements.

³ Une TVA de l'ordre de 18 % et des bénéfices imposables au fort taux de 35 %

Pour exercer la profession, le promoteur immobilier doit être agréé. Les programmes qu'il envisage de réaliser doivent être approuvés. Le classement de programmes dans l'une des catégories prévues, lui confère le droit d'obtenir certains avantages. L'acquéreur est protégé par les obligations mises à charge du promoteur immobilier, le contrôle auquel celui-ci est soumis et les sanctions dont il peut faire l'objet.

Malgré ce cadre juridique, les mesures d'encouragement paraissaient être insuffisantes. Ce qui a amené les pouvoirs publics à abroger la loi de 1974 et les textes d'application. La nouvelle loi de 77-47 du 2 juillet 1977 vise à faciliter d'avantage l'accès à la profession de promoteur immobilier et élargir son champs d'action. Ainsi sans toucher à la structure générale de la loi de 1974 et ses textes d'application, la loi de 1977 avait pour but l'extension de la définition de promoteur immobilier aux opérations de construction de logements pour la location, l'abandon du système d'approbation du programme annuel et son remplacement par une approbation de projet individualisé, l'introduction de la notion de classement des investissements en fonction de certaines normes liées aux surfaces des habitations, l'extension aux promoteurs immobiliers les avantages accordés dans d'autres secteurs économiques.

Soucieux de consolider le rôle du secteur privé dans l'aménagement des terrains et la construction des logements, l'Etat décide en 1990 l'amendement de la loi de 1977 dans le but d'élargir le concept trop étroit de la promotion immobilière qui se limitait à la construction des habitations seulement ; pour englober désormais l'aménagement des terrains destinés à la construction, la restauration et la rénovation des logements existants, l'aménagement des terrains à usage industriel et économique. D'autre part il est question de donner la priorité aux promoteurs impliqués dans la construction des logements sociaux et de leur accorder des facilités d'organiser la relation entre promoteur et acquéreur surtout en matière de contrats et promesses de vente afin d'ouvrir la voie à l'investissement étranger.

Ainsi la loi n° 90-17 du 26 février 1990 dans le but de réorganiser la profession et d'étendre la mission de promoteur immobilier au lotissement des terrains à bâtir dans le but de permettre d'augmenter l'offre des lots aménagés et de renforcer l'action des agences foncières notamment l'AFH.

La nouvelle loi de 1990 accorde plusieurs avantages fiscaux. La première concerne les droits d'enregistrement. Il s'agit d'un impôt qui sert de base à une contribution importante au profit du Trésor. Ces droits sont ou fixes ou proportionnels ou progressifs. Les actes constitutifs de la société immobilière ainsi que les actes réalisant ou constituant des

augmentations de capital, de modification de statuts, de fusion et apport sont enregistrés selon la nouvelle loi de 1990 aux droits fixes. Il s'agit là d'une dérogation au régime général de l'enregistrement des actes précités. En effet en régime général, les différents actes sont assujettis à un droit proportionnel, fixé par le tarif d'enregistrement à 1,4 %⁴.

Les actes relatifs à l'achat des lots de terrains destinés principalement à l'habitat et des unités d'habitations sont enregistrés au droit fixe. Ces actes concernent les promesses de vente et les documents annexes, les contrats de vente au titre la première mutation.

L'article 21 de la loi du 26 février 1990 a fait bénéficier les investissements relatifs aux projets d'habitation jugés prioritaires ou à caractère social de l'enregistrement au droit fixe des actes d'acquisition concernent les terrains nus destinés à être lotis et aménagés ou de terrains comportant des constructions à démolir destinés à la construction de l'habitat social et les terrains aménagés spécialement pour l'habitat social. A cela il faut ajouter l'enregistrement au droit fixe des actes de main-levée d'inscription et de radiation des hypothèques ou de toute autre charge relative au financement du projet.

L'arrêté du ministère de l'Equipement et l'Habitat du 27 novembre 1991 stipule que les projets de lotissement à caractère social ou prioritaire doivent répondre à un certain nombre de conditions à savoir :

Un nombre de lots égal ou supérieur à 20 dont 80 % au moins réservés à l'habitat individuel. Dans le cas de projets destinés à l'habitat collectif, le nombre d'unités d'habitations à réaliser ne doit pas être inférieur à 20.

Une surface moyenne des lots égale ou supérieure à 120 m². Aucun lot ne doit avoir une surface inférieure à 80 m². En plus il faut un minimum de 20 % du nombre total des lots ayant une surface unitaire supérieure à la moyenne.

Un prix de vente du m² aménagé ne dépassant pas 20% du montant du SMIG en vigueur à la date de la demande de classement des investissements.

B- Situation actuelle de la profession de promoteur immobilier privé

D'abord il serait peut- être indiqué de préciser le sens que l'on pourra donner aux termes de « promotion immobilière ». D'une façon générale et d'un point de vue littéraire, il

⁴ La nouvelle loi concernant l'enregistrement au droit fixe permet aux promoteurs un gain important puisqu'ils ne payent forfaitairement que 100 dinars pour chaque acte. Les revenus et bénéfices réinvestis dans la souscription ou l'augmentation du capital social de l'entreprise sont exonérés du paiement de l'impôt dans la limite de 35 %.

s'agit de toute action tendant à promouvoir l'immobilier, c'est à dire l'encourager et le développer. Il existe aussi une définition donnée par la loi régissant cette activité.

Le promoteur a été aussi défini comme étant une personne physique ou morale qui prend l'initiative et le risque financier d'une construction immobilière destinée le plus souvent à la vente. Le promoteur recherche et acquiert le terrain, le rend constructible, définit le projet en faisant appel à des conseils (architectes, bureaux d'études...), réunit le financement auprès des établissements financiers et propriétaires de capitaux, met en place le support juridique de l'opération, suit le déroulement du chantier avec le maître d'œuvre à qui est confiée la responsabilité technique, commercialise le produit et assure la responsabilité des éventuels défauts de construction.

Le promoteur immobilier est en définitive, le personnage central d'une opération de construction et c'est une profession qui doit avoir une grande capacité d'adaptation aux évolutions du marché, aux besoins et aux goûts. C'est aussi un secteur fragile en temps de crise particulièrement lorsqu'il y a une baisse de la demande immobilière.

Ainsi au terme de l'article premier de la loi n° 74-47 du 2 juillet 1977, la profession de promoteur immobilier consiste en la construction en vue de la vente ou de la location d'immeubles ou d'ensembles d'immeubles dont les trois quart au moins de la surface des planchers à construire sont destinés à l'habitation sur les terrains acquis et aménagés.

D'une façon générale on entend par promotion immobilière toutes les actions tendant à développer, accroître et valoriser l'habitat, quelque soit la finalité ou la destination. L'activité de promotion immobilière met en jeux des investissements importants et expose de ce fait ses professionnels à des risques certains. En plus elle fait appel à plusieurs intervenants ce qui amène le promoteur au rôle de coordinateur.

L'exercice de cette profession est ouvert à toute personne physique ou morale constituée en société de promotion immobilière. Tout promoteur doit recueillir au préalable l'agrément du ministère de l'Equipement et de l'Habitat sur avis d'une commission consultative de la promotion immobilière. Pour être agréé, le candidat promoteur immobilière doit répondre à certaines critères, notamment la justification d'un capital minimum de 150 mille dinars et des compétences personnelles.⁵

⁵ Voir l'arrêté du ministère de l'Equipement et de l'Habitat du 27 novembre 1991 précisant les critères d'agréments des promoteurs immobiliers.

Le président de l'actuelle Chambre syndicale des promoteurs immobiliers définit l'action de promotion immobilière comme étant celle consistant à acheter des terrains pour y construire des immeubles ou des logements qui seront par la suite revendus par unité. De plus le profil idéal du promoteur est celui qui a un projet réalisé à vendre, un projet en cours de réalisation et un ou plusieurs terrains à l'étude.

La démarche méthodologique que nous avons suivi en vue d'étudier la filière de la promotion immobilière privée à consister en premier d'effectuer un dépouillement systématique des annonces publicitaires paraissant dans la presse quotidienne entre 1997 et 2001 et qui concernent les ventes des projets de construction d'immeubles et logements destinés à l'habitation et aux activités économiques. D'autre part à l'occasion du premier salon de l'habitat qui a eu lieu à Tunis en 1998, nous avons pu rencontré plusieurs promoteurs immobiliers ce qui nous a permis d'obtenir de l'information sur le secteur. Ce travail a été complété par des entretiens que nous avons eu avec le président de la Chambre syndicale des promoteurs immobiliers.

Le résultat de toutes ces investigations nous a permis de retenir environ une centaine de promoteurs immobiliers ce qui représente une échantillon représentatif de l'effectif des professionnels opérationnels à l'heure actuelle⁶.

Les premières conclusions que nous pouvons dégager de ce travail se résument dans ce qui suit :

1- Concentration des projets immobiliers dans l'agglomération tunisoise

La majorité des projets immobiliers engagés par les promoteurs privés concernent le Grand Tunis particulièrement les secteurs géographiques qui se caractérisent par une dynamique particulière sur le plan croissance urbaine. Les principaux secteurs géographiques qui attirent les promoteurs immobiliers se situent dans la périphérie notamment la zone Sud (El Mourouj, Ezzahra, Boumhel, Ben Arous, Fouchana, Mhammedia) et dans la zone Nord (Ariana, Borj Louzir, El Menzah, El Manar, Ennassr, les Berges du Lac). Cette stratégie des promoteurs se traduisant par une concentration dans certains secteurs du Grand Tunis s'explique par une offre de terrains provenant de lotissements importants dans ces deux secteurs qui demeurent parmi les principales réserves foncières de l'agglomération tunisoise. Une grande partie de ces lotissements a été acquise auprès de l'AFH .

⁶ Le nombre de promoteurs immobiliers privés actifs à l'heure actuelle est de 150 professionnels.

Le centre de Tunis malgré la rareté de l'espace constitue lui aussi un terrain de prédilection de certains promoteurs immobiliers du fait de l'importance de la plus value foncière. Les projets immobiliers dans le centre sont essentiellement à usage de bureaux et commerces.

Notre enquête montre aussi que la majorité des bureaux et sièges des promoteurs immobiliers ont élu domicile à Tunis particulièrement le centre-ville, Mutuellville, Ariana, El Menzah, El Manar. Les villes de Sfax et Sousse viennent loin derrière Tunis avec tout juste une dizaine de promoteurs actifs. Cette domination de Tunis s'explique par le poids démographique de la capitale qui accapare la totalité des projets immobiliers notamment des quartiers à vocation résidentielle

2- Profil des promoteurs immobiliers privés

Parmi la centaine de promoteurs immobiliers ayant fait partie de notre enquête, nous avons retenu quatre profils. Les principaux critères qui nous ont guidé pour établir ces profils font référence à l'ancienneté dans la profession, l'assise financière, le nombre de projets réalisés, le type de produit réalisé, le secteur géographique dans lequel les projets ont été réalisés.

➤ Les promoteurs immobiliers professionnels :

Engagés dans le domaine immobilier depuis la fin des années 60 et le début des années 70, ces promoteurs ont pu bénéficier de la promulgation de la première loi réglementant le secteur de la promotion immobilière. Le capital initial de ces promoteurs est très diversifié. Ainsi il peut provenir d'un autre secteur économique comme il peut être issu d'un héritage familial. La plupart de ces promoteurs ont débuté avec de petits projets qui n'ont pas nécessité de lourds investissements.

Ces promoteurs sont assez performants et disposent actuellement d'une bonne assise financière. Ayant entrepris plusieurs projets et programmes résidentiels dans l'agglomération tunisoise certains promoteurs ont élargi leur champs d'activité par la création de plusieurs filiales qui opèrent dans ce même secteur de l'immobilier.

➤ Les opérateurs économiques qui se sont convertis dans la promotion immobilière :

Impliqués à l'origine dans des activités à caractère commercial, industriel et de service, ces opérateurs se sont lancés dans la promotion immobilière en guise de reconversion. Certains l'ont fait dans le but de diversifier leurs activités. Ce dernier cas s'applique aux industriels du secteur des matériaux de construction qui créent leur propre entreprise immobilière. Dans le domaine du tourisme, certains professionnels se sont activés

à mettre sur pied des sociétés foncières et immobilières en vue de construire et vendre des résidences balnéaires de standing dans des sites touristiques notamment à Hammamet, Sousse, Tabarka⁷.

➤ **Les sociétés immobilières filiales de groupe bancaire :**

Plusieurs sociétés immobilières doivent leur existence aux groupes bancaires opérant sur la place. Ainsi à titre d'exemple, la Banque Nationale Agricole de Tunisie parraine la SIMPAR et ESSOUKNA. La Banque de l'Habitat a créé une filiale immobilière qui s'est spécialisée dans la prise en charge des projets en difficulté du fait de la baisse de la demande.

La banque privée, Amen Bank a financé la réalisation de plusieurs projets résidentiels de standing particulièrement dans les régions touristiques.

La chaîne commerciale « Magasin Général » possède une entreprise de promotion immobilière qui a réalisé des ensembles résidentiels dans des villes situées sur le littoral oriental⁸.

➤ **Les sociétés de promotion immobilière à capital tuniso-étranger**

Il existe un bon nombre de sociétés immobilières dont le capital est en partie d'origine étrangère particulièrement des pays arabes du Golfe comme le Koweït ou l'Arabie Saoudite. Ces sociétés se sont engagées dans des projets de standing particulièrement dans les secteurs des Berges du Lac de Tunis, dans le centre de la ville de Tunis et dans les stations balnéaires du type Station touristique d'El Kantaoui et Hammamet Sud. Ces entreprises profitent de la nouvelle législation qui permet une ouverture sur le capital étranger.

Le plus important investissement privé saoudien⁹ réalisé en Tunisie soit une enveloppe de plus de 140 millions de dinars, est représenté par la station touristique intégrée dite : « Montazah Côtes de Carthage ». Cette station couvrant 25 hectares et édifiée sur les hauteurs de Gammarth, comprend un hôtel de luxe, mais également un complexe immobilier

⁷ L'ex-Club Méditerranée de Korba a été transformé en une Station intégrée avec des résidences de standing qui ont été vendues à partir de 1999 à des particuliers.

⁸ Nous citerons à ce sujet le projet résidentiel dans la ville de Nabeul au Cap Bon.

⁹ Le financement de cette station a été fait par une filiale du Consortium saoudien pour le développement.

**Fig 62 : La SIMPAR, le seul promoteur immobilier coté
à la bourse de Tunis**

Source : La Presse 1997, 1999, 2002

<i>SOCIETE IMMOBILIERE ET DE PARTICIPATIONS</i>	
SIMPAR	
A VENDRE A EL MOUROUJ 1	
- Appartements	S+0 = 29.000 D S+1 = de 36.000 D à 42.000 D S+2 = de 54.500 D à 63.000 D S+3 = de 63.000 D.
- Un local commercial de 28 m ²	
* Tous crédits acceptés	
* Remise des clés immédiate.	
Pour tous renseignements :	
<i>SIMPAR :</i>	
<i>14, rue Masmouda - Mutuelleville - 1082 Tunis</i>	
Tél. : 840.244 / 840.869 / 843.965	
Fax : 800.490	

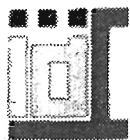
LA COTE DE LA BOURSE

VALEURS	Cotation du			Var. en %		Capitalisation boursière en MD, 30/7/99	PER 30/7/99	Div. par action 1999
	31/12/98	23/7/99	30/7/99	quinzaine	annuelle			
SFBT *	33,980	46,040	47,380	10,19%	43,73%	189,05	23,20	1,000
STIL	2,880	3,340	3,340	0,00%	15,97%	11,36	-	
Tsie Lait	20,380	16,150	16,150	-3,00%	-20,76%	12,92	NS	
AL MAZRAA *	13,340	14,450	13,800	-4,70%	3,45%	40,02	12,30	0,620
ALKIMIA *	35,800	26,000	26,000	0,00%	-27,37%	46,03	10,70	2,300
SPCD *	42,000	40,800	40,800	0,00%	-2,88%	52,22	12,70	1,500
Ir Liquide Tsie *	150,000	154,500	154,500	0,00%	3,00%	42,18	14,80	8,000
ICF *	59,000	62,700	57,820	-7,78%	-2,00%	52,04	11,10	3,000
Le Moteur *	64,220	63,680	63,680	0,00%	-0,84%	31,84	10,20	4,320
AMS	11,810	14,170	14,500	3,28%	25,85%	14,05	43,80	
SOTUVER *	13,000	12,630	13,000	1,21%	4,17%	7,04	15,40	0,600
PBHT	7,730	7,070	7,100	-2,74%	-8,15%	17,26	NS	
ADP PBHT	9,100	10,400	10,400	0,00%	14,29%	4,46	11,60	
MONOPRIX *	27,940	27,000	27,000	0,00%	-3,36%	49,92	12,20	1,800
SIMPAR *	14,500	14,800	15,000	1,35%	3,45%	7,50	10,20	0,800
SOTUMAG **	15,000	19,100	19,200	0,00%	28,00%	17,28	18,10	0,600
BATAM *	23,000	22,700	22,500	-2,60%	-2,17%	45,00	17,30	0,250
eneral Leasing *	18,500	18,500	20,800	12,43%	12,43%	15,60	8,17	1,100

NS : non significatif.

* Distribution des dividendes

BT, BT, Tunisair, AMS et SOTUVER : ajustement de la variation annuelle du cours suite à l'augmentation de capital.
Production à la Cote de la Bourse de General Leasing, le 26/7/99.



INVESTIR AU CARREFOUR DES AFFAIRES DE TUNIS

UNE SEULE ADRESSE

L'IMMOBILIERE DE L'AVENUE

Vous offre l'opportunité
de vous installer dans ses immeubles sis au :

25, avenue H. Bourguiba

25, avenue Jean Jaures

35, avenue de Paris

5, rue de la Banque

22, rue Said Aboubaker

38 - 40, avenue de Paris

21 - 23, avenue Habib Thameur.

Appartements de 2, 3, 4, 5 et 6 pièces

Boutiques luxueuses

Ascenseurs, gardiennage

Climatisation générale ou individuelle

FACILITES DE PAIEMENT DE 3 À 7 ANS

«LE SERVICE COMMERCIAL» EST A VOTRE ACCEUIL

31, AVENUE DE PARIS - TUNIS

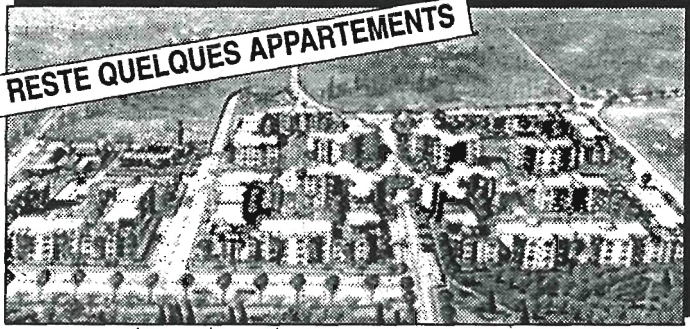
Tél. : 351.523 - 350.371 - Fax : 345.800

Fig 64 : Investisseurs arabes attirés par l'immobilier

Source : La Presse 1999

DIAR ERRIHAB - ARIANA أريانة - ديار الرحاب
L'IMMOBILIER AU SERVICE DE LA QUALITE

RESTE QUELQUES APPARTEMENTS



شقق ريفية ، صالة وغرفتين ، صالة وثلاث غرف ، محلات تجارية ، ماوي ، مساحات خضراء
تسليم المفاتيح : بداية سبتمبر 2000

الشركة العقارية التونسية السعودية ، 51، نهج المنزه ، المنزه أ ، تونس
الهاتف ، (01) 230.100 ، (01) 230.408 ، الفاكس ، (01) 750.138
مكتبة البيع (على عين المكان) ، الهاتف ، (01) 763.505
مفتوح كامل أيام الأسبوع صباحا وبعد الظهر

 Sep 89

الشركة العربية للبعث العقارية
COMPAGNIE ARABE DE PROMOTION IMMOBILIERE

**RESIDENCE LE CORAIL
TABARKA
A VENDRE**

— Des appartements standing
— Des boutiques de différentes superficies

Visite sur les lieux ou information au :

4, rue de Damas - Tunis - Belvédère

Tél. 790.622 - 790.246

destiné à la vente avec une résidence de 219 appartements et 29 villas de standing, des locaux de commerces, des bureaux et un centre de loisir et d'animation

➤ **Les promoteurs occasionnels ou promoteurs de projets**

Ce sont de nouveaux promoteurs qui vont profiter de la libéralisation du secteur immobilier à partir des années 90, pour réaliser des complexes résidentiels ou commerciaux, vendre le produit et disparaître de la circulation juste après avoir sucé le jus de la spéculation comme l'a indiqué un dirigeant d'une entreprise immobilière de la région de Sfax . Ainsi la vocation essentielle de ces personnes est la réalisation uniquement d'un seul projet¹⁰.

3- Un marché immobilier dominé par le logement en hauteur

Les résultats de notre enquête (Fig 65), montrent en premier lieu l'importance accordée par les promoteurs immobiliers privés au logement collectif dans les principaux secteurs du Grand Tunis.

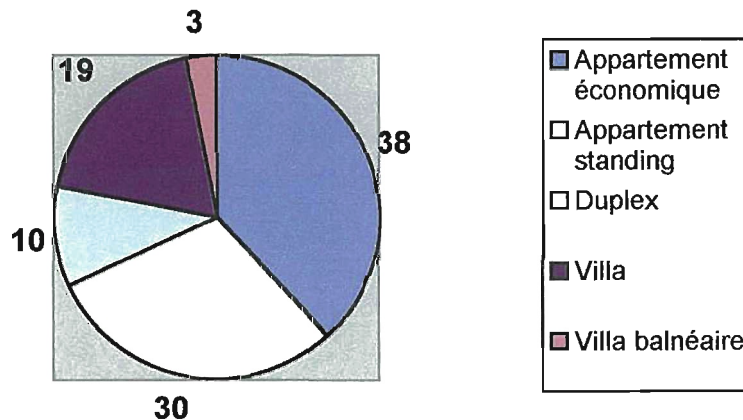
Ainsi une bonne partie de la production immobilière est orientée vers la construction d'appartements économiques et de standing. En effet selon notre enquête la part de ces deux produits est respectivement de 38 % et 30 % de l'ensemble de la production. Certains promoteurs optent pour la formule ensemble résidentiel plus complexe commercial (construction de plusieurs magasins destinés aux commerces et aux services au rez-de-chaussée).

Les raisons qui expliquent cette option vers le collectif notamment les logements économiques s'inscrivent dans la politique des pouvoirs publics¹¹ privilégiant la construction verticale qui semble être la meilleure solution pour résoudre le problème de la rareté du sol, la préservation des terres agricoles, l'amortissement des équipements collectifs (assainissement, chaussées, éclairage, eau potable ...).

¹⁰ La solution pour ce d'entreprise consiste à créer des sociétés civiles immobilières qui seront dissoutes dès l'achèvement du projet.

¹¹ Voir à ce sujet l'intervention du ministre de l'Équipement et de l'Habitat à la Chambre des députés.

Fig 65: Offre des produits immobiliers par les promoteurs privés (en%)



Source : Enquête personnelle

En conséquence un grand nombre de cités résidentiels collectives a vu le jour dans la périphérie de l'agglomération tunisoise. Il s'agit de blocs d'immeubles en moyenne d'une cinquantaine d'appartements ne dépassant pas les quatre niveaux et qui comprennent la plupart du temps un petit espace vert ou récréatif, une aire de stationnement pour les véhicules et une clôture autour de la résidence.

Les appartements de standing ou duplex présentent des superficies qui sont très variables d'un projet à l'autre et les types diffèrent selon le nombre de pièces qui peut aller de deux à six pièces. La plupart de ces résidences collectives de standing comporte : un ascenseur, le chauffage central et la climatisation, un parking souterrain...

L'habitat individuel n'intéresse pas beaucoup les promoteurs immobiliers privés, puisque d'après notre enquête moins de 20% des projets concernent ce type d'habitat. Le principal facteur qui explique cette attitude est à mettre en relation avec le coût exorbitant pour ce genre de produit immobilier notamment pour ce qui est du volet foncier. Certains promoteurs ont réalisé des projets du type villa jumelée ou en bande avec un rez-de-chaussée et un étage, un petit jardin et une entrée individuelle. La superficie totale pour ce genre de construction très répandu dans périphérie de l'agglomération tunisoise, ne dépasse pas les 100 m². Il existe une seconde gamme dans ce même type de logement qui consiste à construire un seul niveau. L'extension future dans ce cas précis est du ressort de l'acquéreur.

S'agissant des habitations individuelles de standing, elles représentent un pourcentage qui ne dépasse pas les 6 % de l'ensemble de l'offre immobilière mise sur le marché par les promoteurs privés et se concentre dans le secteur Nord du Grand Tunis notamment les quartiers d'El Manar et Ennassr. Les villas individuelles de standing dans les sites balnéaires et touristiques¹², constituent un nouveau créneau porteur pour certains promoteurs privés. Ce produit est destiné en premier lieu à une clientèle aisées parmi les nationaux et les étrangers. La part de cette gamme de produit est inférieure à 2 % de l'ensemble de l'offre immobilière.

Les centres commerciaux et d'affaires se sont développés ces dernières dans le centre de Tunis mais aussi dans la périphérie et font partie désormais du paysage urbain. L'accroissement de la demande en bureaux et locaux destinés aux commerces et aux services, a amené les promoteurs immobiliers à opter vers la construction de complexes et centres d'affaires qui représentent aussi un moyen d'animation de la vie urbaine. Certains centres peuvent contenir des appartements destinés à l'habitation.

4- Principaux problèmes rencontrés par les promoteurs immobiliers privés :

C'est à partir de l'élaboration de la stratégie nationale de l'habitat en 1988, que l'option a été prise officiellement pour rationaliser et libéraliser le marché du logement. L'action de l'Etat vise à renforcer la contribution des acteurs privés, notamment au niveau de la promotion immobilière et du financement de l'habitat. Il faut rappeler que dès les premières années de l'indépendance, les pouvoirs publics ont assumé un rôle de pionnier dans le domaine de l'habitat en vue de répondre aux besoins non satisfaits par l'initiative privée et ce fut la création de la Société nationale immobilière de Tunisie (SNIT).

Les solutions adoptées et les structures créées, n'ont pas favorisé le secteur de la promotion immobilière au dire de certains responsables de la Chambre syndicale des promoteurs immobiliers pour qui le bilan est loin d'être positif malgré la nette augmentation de la quote-part des privés dans la production du secteur organisé au détriment du secteur public.

A l'heure actuelle, et selon des indications de la Chambre syndicale des promoteurs immobiliers, il existe une crise de mévente qui s'explique par l'inadéquation entre offre et demande et le renchérissement de l'immobilier.

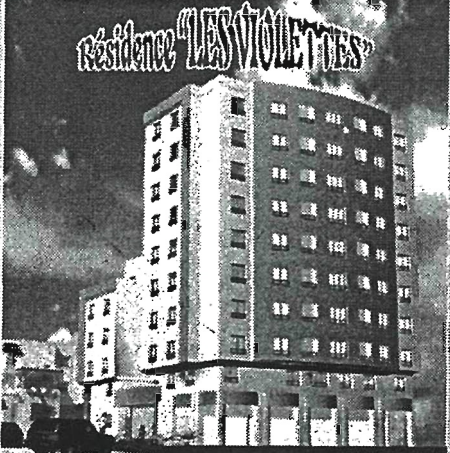
¹²Comme c'est l'exemple de la Station touristique intégrée dite « Montazah Côtes Carthage ».

Fig 66 : Le logement de standing vertical, un créneau porteur dans le secteur d'Ennassr

Source : La Presse : 1998, 1999, 2001, 2002

À vendre Avenue Hédi Nouira - Ennasser II

résidence "LES VIOLETTES"



Une unité de luxe qui offre une gamme très variée d'appartements: S+1, S+2, S+3, S+4.
Espaces commerciaux au R.D.C et bureaux en Mezzanine
Pour tout renseignement contactez
Tél 71 70 14 19 ou bien 98 30 63 15

**CITE ENNASR
PROJET L'OPERA**

Emplacement idéal
sur la voie commerciale principale



La société immobilière d'habitation Ibn Arafa met en vente des appartements de haut standing climatisés chaud-froid marque CARRIER, avec ascenseurs

Des appartements à usage professionnel :
climatisés chaud-froid avec façade vitrée, ascenseurs; locaux commerciaux au r.d.c., parking sous-sol

Contacter :
01.808.807 - 807.808
Adresse : Cité Olympique imm. n° 10 appt. n° 1 r.d.c. 1003 Tunis

SOCIETE EL BOUSTEN
63 bis, rue d'Iran Tunis

TÉL : 785.981 / 802.624
FAX : 800.483



Vend / ENNASR II

RESIDENCE EL WIEM
AV. COMMERCIALE HEDI NOUIRA

BUREAUX MAGASINS
HABITATIONS
S+1 / S+2 / S+3 / S+4

DUPLEX
HAUT STANDING

Visiter logt témoin

- Conçus : espace jour/espace nuit
- 2 ascenseurs
- Menuiserie extérieure aluminium
- Marbre Thala calpiné de blanc (salon et entrée)
- Chauffage central
- Climatiseurs splits (salon, chambre à coucher)
- Parking individuel au sous-sol.



C.I.C
Promoteur immobilier

VEND
A Boumhel Bel Air

APPARTEMENTS
Haut standing
S+3 :
131 m² et 142 m²

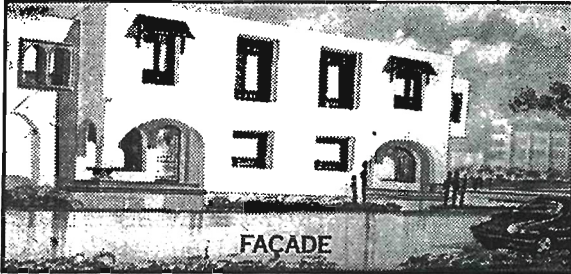
Remise des clés :
Mars 2002

Tél. : 98.340.281
71.872.067

Fig 67 : Production de logements de standing à proximité des stations balnéaires et zones touristiques.

Source : La Presse 1999, 2000

8 villas A HAMMAMET-SUD de T.H. Standing
LIVRAISON IMMEDIATE
 Saisissez l'occasion pour acquérir votre villa dans une zone d'avenir qui vous donnera entière satisfaction



FINANCE
PAR
LA
BH

- A proximité MARINA – Jardins ANDALOUS et hôtels l'ECRIN et CHICHKHAN.
- R.D.C. et étage : 6 pièces + 2 SDE et 1 SDB
- Jardin entre 280 et 400 m2 dont la façade gazonnée
- Chauffage central – Cuisine installée – Marbre blanc
- Menuiserie aluminium avec double vitrage
- Crédits acceptés.

Tél.: 01.808.807 – 01.807.808 – 09.32.71.71 – Fax : 796.637

La SIT
d'Hammamet,
vous propose à
Hammamet Nord
la cité HAZAR

Remise des clés
immédiate

La Cité HAZAR est édi-
 fiée dans la zone touris-
 tique d'Hammamet Nord à
 300 m de la plage côtoyant
 des villas de haut standing
 avec des jardins indivi-
 duels et parkings dans les
 sous-sols, espace de jeu
 pour enfants dans une cité
 grande et clôturée.

Pour réserver votre villa de
 rêve contactez :



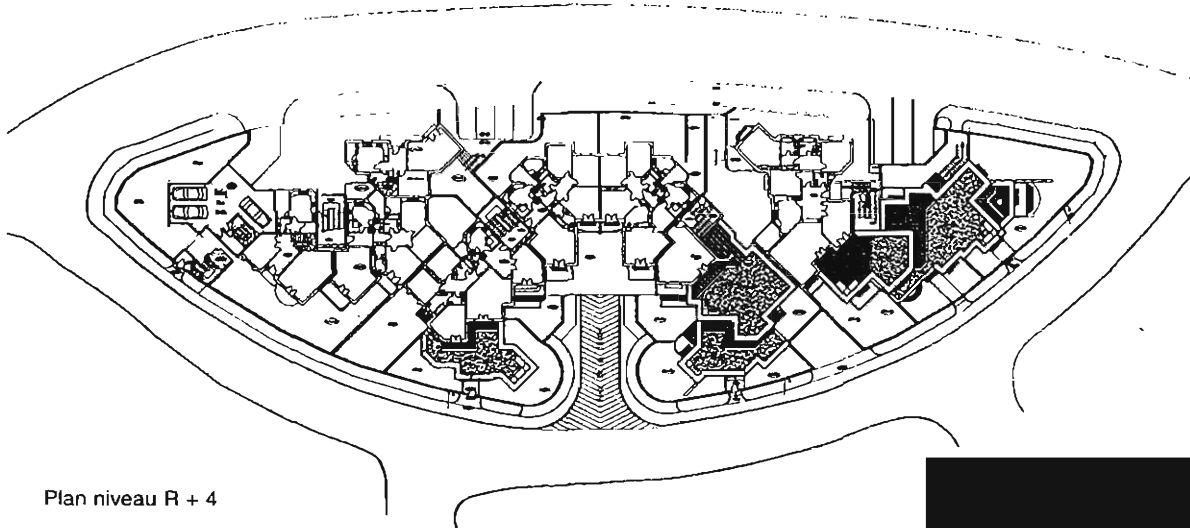
SIT
HAMMAMET
 Sté Immobilière
 et Touristique
 d'Hammamet

SIT Hammamet à son siège à la rue Hassen Hosni Abdelwaheb - B.P. 020
 Téléfax : (01) 335.104
 Tél. : (02) 283.702 – 282.968 / Fax : (02) 283.087

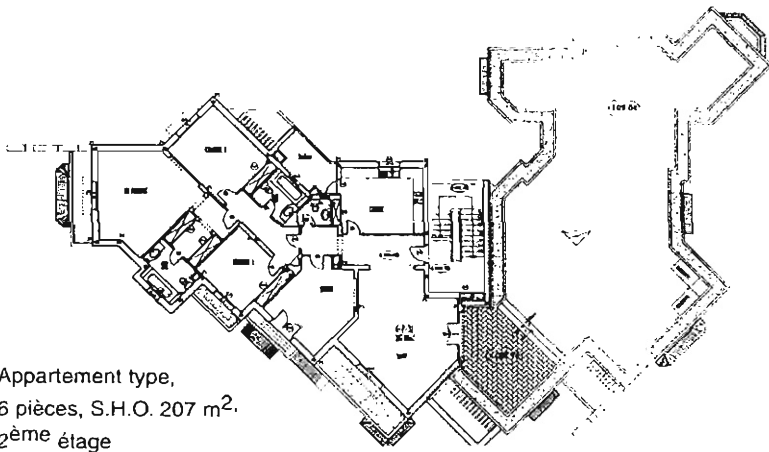
Ou à la succursale de Tunis 45, rue Ali Darghouth au 4^e étage.

Fig 68 : Appartements de standing à la Cité Ennassr II

Source : ArchiBat n° 3



Plan niveau R + 4



Appartement type,
6 pièces, S.H.O. 207 m²,
2^{ème} étage

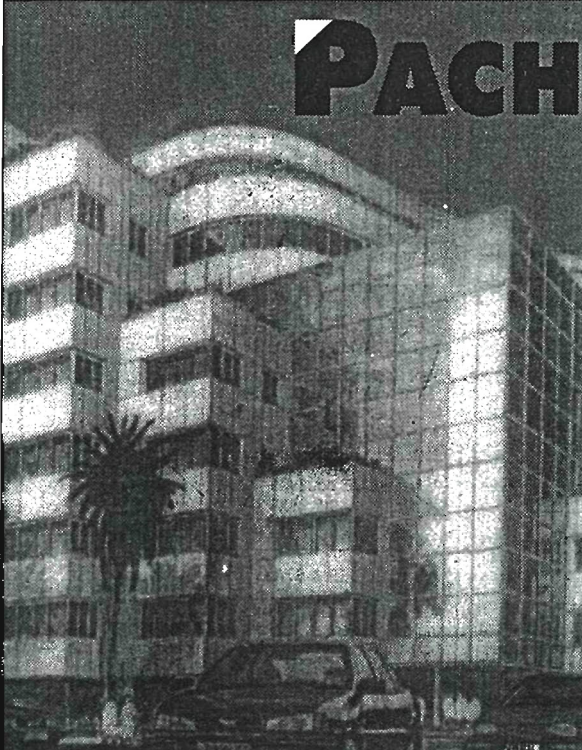


Coupe longitudinale

Nbr. +85.29

Fig 69 : Accroissement des immeubles à usage de bureaux dans le centre de Tunis

Source : La Presse octobre 2000



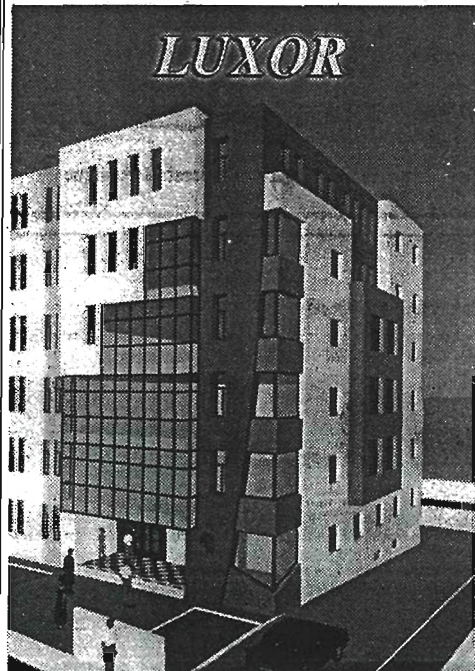
PACHA CENTER

Professional Business Center

- Sur l'avenue Kheireddine Pacha.
- Architecture moderne.
- Superficies de 80 à 300m².
- Six ascenseurs.
- Climatisation chaud et froid.
- Aménagement de standing.
- Menuiserie Aluminium en double vitrage.
- Parking sous-sol.

9, Rue Mohamed Ali - Annabi
1002 Tunis Belvédère
Tél.: 79 31 55 / 78 93 20
Fax : 79 28 91

LA ROSE
IMMOBILIERE



LUXOR

CENTRE URBAIN NORD

Rue Hédi Karray, après l'AFH et la STUSID entre
la station métro El Fell et l'av. 7 Novembre

À VENDRE BUREAUX
HAUT STANDING

Surfaces variables : 95 m² à 142 m²
Possibilité de vente par étage entier : 500 m²
Possibilité de vente ou de location de l'immeuble entier : 3.335 m²

Remise des clés : octobre 2001

طية العقارية
THEBES IMMOBILIERE

Dar Maghrébia Bloc A. C 4-1. 2045 Les Berges du Lac
Tél. : (01) 862.689 - 862.470
Fax : (01) 861.255

Dans ce contexte, l'on s'interroge sur la responsabilité des pouvoirs publics face à telle situation et l'on se demande s'ils sont en mesure d'agir efficacement sur les difficultés de cette corporation ?

***Les problèmes de l'acquisition des terrains et de la viabilisation**

Pour ce qui est du volet foncier les professionnels du secteur immobilier estiment que les prestations des organismes publics deviennent coûteuses. C'est l'exemple des coûts fonciers qu'ils estiment carrément spéculatifs. En effet en procédant à la technique des ventes aux enchères, l'AFH n'a-t-elle pas incité au renchérissement des prix des terrains à usage d'habitation oubliant ainsi son rôle de régulateur public du marché foncier. Telle est la question que se posent les professionnels de l'immobilier. Il faut noter aussi que le prix des terrains vendus aux particuliers a presque doublé au cours des dernières années.

En matière de viabilisation, l'action de l'AFH est essentielle. Cette position dominante du secteur public présente des avantages : les opérations nécessaires à la viabilisation sont réalisées en fonction d'un plan unique et cohérent et le cahier des charges respectera et imposera les vues et les préoccupations des pouvoirs publics. La viabilisation effectuée par l'AFH est à l'origine de retards considérables imputables aux difficultés internes des entreprises du secteur public. Aussi les décisions prises en la matière se caractérisent par une certaine rigidité et semblent obéir plus à un choix politique qu'aux exigences du marché, et cela peut entraîner des pertes sur le plan financier. Par ailleurs la viabilisation doit recourir inévitablement aux services d'autres entreprises publiques qui se trouvent dans une situation de monopole. C'est le cas des entreprises s'occupant de l'eau potable, de l'électricité et de l'assainissement qui assurent un rôle déterminant dans la préparation des terrains destinés à la construction.

L'AFH qui assure depuis 1973 une grande partie de l'aménagement des terrains destinés à la construction dans tout le pays¹³, et du fait de la faiblesse de l'initiative privée, n'a pas réussi à adapter ses réalisations aux besoins réels de ses divers partenaires. L'une des plus grandes difficultés rencontrées par les promoteurs immobiliers dans leur relation avec l'AFH principal fournisseur de terrains porte essentiellement sur la destination des terrains aménagés et mis en vente par cette agence. Cette dernière, étant liée par les plans d'aménagement en ce qui concerne les lots, voit son stock en terrains à usage collectif et

¹³ Le bilan actuel de l'AFH fait ressortir une production globale de 5000 hectares aménagés ayant permis d'édifier plus de 120 mille unités d'habitations. Sur ces 5 mille hectares, les promoteurs privés ont pu bénéficier d'une superficie de 500 hectares environ.

Fig 70 : Promoteurs immobiliers à la recherche de terrains à bâtir

Source : La Presse septembre, octobre 2000


CHERCHONS POUR ACHAT

TERRAINS

**A USAGE D'HABITATION
A TUNIS ET BANLIEUES**

*(La Goulette, La Marsa, Gammarth, Ariana, etc.)
Nabeul, Hammamet, Sousse*

A adresser offres avec tous
renseignements
(plan situation, certificat de propriété
cahier des charges, prix du m²)
à l'adresse suivante :

 **L'IMMOBILIERE DE L'AVENUE
31, AVENUE DE PARIS - TUNIS**

TÉL. : 346.422

GRUPE IMMOBILIER
cherche

TERRAINS
à usage d'habitation dans
le district de Tunis ou à
l'intérieur du pays.

Contacteur :
426.061 - 433.120

PROMOTEUR IMMOBILIER

ACHETE TERRAIN ZONE CONSTRUCTIBLE

TUNIS ET ENVIRONS BANLIEUE

SUD & NORD

TEL : (01) 518 304 / 503 456

FAX : (01) 501 760

**CHERCHE
TERRAIN**

Promoteur cherche
terrain à vocation
d'immeuble à Ennasr
1 ou 2 - Menzah 7 et
8 ou Berges du Lac.

Tél : 98.303.747

**Tél/Fax :
71.827.032**

semi-collectif s'accroître alors que la demande des promoteurs immobiliers s'oriente d'avantage vers les terrains individuels destinés à la réalisation de logements de type « suburbain » facilement commercialisables du fait qu'ils répondent aux besoins d'une grande partie de la population.

***Les procédures et délais nécessaires à l'obtention des autorisations et approbations.**

Pour bien lancer son programme de construction, le promoteur immobilier est obligé d'accomplir plusieurs tâches préalables : l'achat des terrains, l'établissement des relations avec les entreprises d'équipement, de construction et de viabilisation des terrains, le recours aux administrations compétentes en vue de l'obtention des autorisations nécessaires, la conclusion des contrats préparatoires avec les candidats à l'acquisition ou à la location, la supervision et la direction des travaux de construction afin qu'ils soient conformes à la réglementation légale. Dans l'exercice de sa profession, le promoteur doit recourir obligatoirement aux services des mairies pour le lancement de son projet et même son achèvement. De cette relation et selon les dires des professionnels, naissent des difficultés se rapportant essentiellement aux délais très longs mis par les mairies pour la délivrance de l'autorisation de bâtir avant le commencement des travaux et du procès-verbal de récolement et du permis d'occuper après l'achèvement des travaux.

***L'exécution des travaux par les intervenants publics**

Au niveau de certains travaux exécutés par des entreprises publiques, les promoteurs immobiliers pensent qu'il existe des difficultés parfois insurmontables du fait du monopole exercé par des organismes étatiques particulièrement la SONEDE, la STEG, l'ONAS qui occasionnent des retards assez importants dans la réalisation des projets privés. En effet au niveau de ces organismes, les délais mis pour l'établissement des devis, l'approbation des projets et l'exécution des travaux sont excessifs¹⁴. En plus les travaux réalisés par ces organismes pour le compte des promoteurs reviennent à des coûts assez élevés¹⁵.

Les professionnels estiment aussi que l'exercice de ce monopole par les organismes en question est préjudiciable aux différents intérêts en présence particulièrement et d'une façon indirecte à ceux de l'acheteur qui voit l'acquisition de son logement retardée.

***Les mécanismes nécessaires à l'encouragement du logement destiné au secteur locatif**

¹⁴ Pour la STEG, les raisons de ces retards sont à mettre en relation avec les longs délais d'acquisition du matériel et du lancement des appels d'offres.

¹⁵ Ces retards s'expliquent du fait que ces différents organismes publics ont souvent recours à la sous-traitance pour faire face aux différentes sollicitations dont ils sont l'objet.

Pour certains promoteurs immobiliers, il s'agit de valoriser de nouveaux créneaux notamment les marchés de la rénovation, de la réhabilitation du parc des biens immobiliers enfin le marché du locatif. En effet les mutations économiques que connaît le pays, vont entraîner une mobilité du personnel d'entreprise dans les années à venir d'où l'éventualité d'un accroissement de la demande au niveau du locatif. Pour Tarak CHAABOUNI, qui assure la direction d'une importante société immobilière à Tunis, il faudrait développer le marché du locatif par des incitations fiscales et un cadre législatif spécifique protégeant les droits des propriétaires et des locataires.

Ainsi la loi n° 98-111 du 28 décembre 1998 portant loi de finance pour l'année 1999 a introduit une série d'encouragement en faveur des promoteurs immobiliers pour la construction de logements collectifs verticaux destinés à la location. En effet l'article 47 de cette loi indique que « sont déductibles de l'assiette de l'impôt, les revenus provenant de la location des constructions verticales destinées à l'habitat collectif, social ou économique dans le cadre des projets réalisés à cette fin conformément à un cahier des charges approuvé par arrêté du ministère de tutelle du secteur, et ce, durant les dix premières années d'activité, sans que l'impôt dû soit inférieur à 30 % du montant de l'impôt calculé sur la base du revenu global compte tenu de la déduction. Est considérée comme construction verticale collective toute construction comportant quatre étages ou plus en sus du rez-de-chaussée. Le bénéfice de cette réduction est subordonné à l'engagement du titulaire du projet à exploiter le projet directement pour une période de dix ans et la présentation lors du dépôt de la déclaration annuelle d'impôt d'une attestation délivrée par le ministère de tutelle du secteur justifiant l'exploitation du projet conformément au cahier des charges ».

En plus de ces mesures d'encouragement, l'Etat a prévu un taux d'intérêt bonifié pour les promoteurs qui sollicitent des crédits auprès de la Banque de l'Habitat pour la construction de logements collectifs destinés à la location. Ainsi l'allégement des impôts de ces promoteurs et du coût des crédits se répercute sur le coût du logement. Du coup, ces promoteurs peuvent réduire d'autant le loyer des appartements qu'ils mettent en location.

***Logement social et compression des prix de l'immobilier**

L'encouragement de la production du logement social en Tunisie est une constante qui se renforce depuis une dizaine d'années¹⁶. En 1995, le décret promulgué à ce niveau

¹⁶ Pour un grand nombre de promoteurs, l'encouragement n'est que théorique. Car si l'on prend l'exemple des avantages accordés pour les terrains destinés aux logements sociaux, le ministère de l'Équipement et de l'Habitat, classe le projet une fois achevé, soit après une période de 3 ans en moyenne, tandis que le ministère

favorise la construction de logements sociaux verticaux. En effet ce décret vise deux objectifs : satisfaire davantage la catégorie socioprofessionnelle moyenne candidate potentielle à ce type de logements en lui offrant un logement social à prix raisonnable. En second lieu il s'agit de limiter la consommation de terrains par la construction de logements individuels. Selon le président de la Chambre syndicale des promoteurs immobiliers ce dispositif doit être complété par deux mesures. La première concerne l'augmentation de la surface du logement social limitée actuellement à 75 m² surtout que ce type de logement n'est pas extensible. La deuxième consiste à accorder aux acquéreurs des crédits FOPROLOS avec un taux d'intérêts de 5 % . D'autre part les professionnels de l'immobilier estiment que le plafonnement des prix du logement social horizontal et vertical ont fait fuir les promoteurs . Selon eux chaque projet possède ses propres spécificités et la libéralisation, ne serait ce que progressive du prix du logement social est inéluctable dans les années à venir.

***Créer un organisme fiable pour s'occuper de l'information concernant le secteur de l'immobilier**

Certains promoteurs pensent que l'absence d'informations fiables et pertinentes sur le marché de l'immobilier a entraîné un phénomène de « cécité » dans le secteur. Ni l'administration ni la Chambre syndicale ne centralisent les informations utiles au secteur et à ceux qui lui sont annexes. En effet cet organisme est en mesure de collecter et diffuser toutes les données traitées et corrigées quant aux variations saisonnières qui sont indispensables pour toute gestion rationnelle dans n'importe quel domaine. A titre d'exemple, l'on continue à construire des milliers de m² de bureaux à Tunis ce qui pourrait exposer cette branche de l'immobilier à une crise étant donné le décalage qui peut surgir à tout instant entre offre et demande dans ce secteur.

II- EL MOUROUJ : UN SITE QUI ATTIRE LA PROMOTION IMMOBILIRE PRIVEE

D'un point de vue méthodologique, il faut préciser que l'objectif visé à travers cette étude n'est pas d'établir des tableaux et séries statistiques mais d'observer la réalité et d'avancer vers une connaissance plus approfondie du comportement des promoteurs immobiliers privés. En outre l'attention a été portée essentiellement sur l'espace résidentiel

des Finances exige le paiement à l'avance et le remboursement viendra par la suite. En 1994, le nombre de logements sociaux réalisés par les privés a atteint les 4 600 logements et en 2001 ce nombre est ramené à 1 200.

**Fig 71 : Production de villas individuelles extensibles dans la périphérie
du Grand Tunis**

Source : La Presse 1999, 2000

SOCIETE AMRI DE PROMOTION

*Vend
à M'hamdia, sur l'avenue 7-Novembre
et à 20 mn de Tunis*



**DES VILLAS INDIVIDUELLES
(S+2) EXTENSIBLES**

*Finition 1^{er} choix.
Prix de 28.800 à 34.000 DT*

Pour tous renseignements, contactez notre
BUREAU DE VENTE

TÉL : 305.777 - 342.387

Juillet
2000

**RESIDENCE YASMINE
SIDI H'CINE - TUNIS**

- 1- Villas en bandes, extensibles à l'étage avec jardin privé.
- 2- 2 Chambres à coucher, salon, sdb. et jardin
- 3- Possibilité de visiter le logement témoin tous les jours.
- 4- Centre commercial intégré.
- 5- Lotissement raccordé, à l'O.N.A.S. et clôturé, situé à l'entrée de Sidi H'Cine, desservi par 5 lignes de bus.
- 6- Projet financé par la B.H.
- 7- Remise des clefs : août 1999
- 8- Prix ferme : de 35.000 à 40.000 D selon le type.

Inscription :

**Société l'Univers Immobilier
03, rue Ibn Charaf - 1002 Tunis**

**Siège : 795.350 - 795.291
Chantier : 09.725.753**

dans la zone d'El Mourouj. Notre enquête sur le terrain nous a permis de retenir un certain nombre de promoteurs immobilier qui réalisent des projets résidentiels dans le secteur en question et ce depuis 1996. La première partie de l'enquête est relative aux données essentielles concernant le projet engagé à savoir : l'identification du promoteur et son adresse, les caractéristiques du projet réalisé ou en voie de réalisation, la situation du projet à El Mourouj, les conditions de vente et le prix des logements construits.

En définitive ce travail nous a amené à établir le tableau suivant, résumant rapidement la situation des principaux promoteurs immobiliers en activité à El Mourouj. Il faut noter aussi que la plupart des projets résidentiels ont été achevés et que la commercialisation des logements a déjà été entamée. La seconde partie de notre analyse sera axée sur la stratégie des promoteurs privés concernant le choix des sites des projets, les techniques employées pour la vente et la promotion de leurs produits.

Tab 36 : Projets immobiliers réalisés par les privés à EL MOUROUJ

PROMOTEUR	SIEGE	PROJET	CARACTERISTIQUES	PRIX CREDIT
Immobilière CHAABANE	TUNIS- BELVEDERE	Résidence JINENE EL MOUROUJ MOUROUJ V	Duplex spacieux 157 à 174 m ² , appartements panoramiques : 80 à 135 m ²	Préfinancement BH
SIBC	MOUROUJ I	Résidence ERRIADH MOUROUJ IV	4 pièces 115 m ² et 5 pièces 135 m ² . Res clôturée avec parking et espace vert	Préfinancement BH. Crédit accepté, 450 DT le m ² . 4 pièces : 4800 DT 5 pièces : 58000 DT
Sté EL MEDINA	TUNIS	MOUROUJ V	Appartements économiques	Crédits acceptés S + 1P : 24 000 DT S + 2 P : 32 000 DT S + 3 P : 44 500 DT
L'immobilière BOUKHROUF	TUNIS	Rés NESRINE MOUROUJ V	Appartements de standing 80 à 111 m ² , entrée privée, antenne parabolique, résidence clôturée gardée, parking	Préfinancement BH, Crédits acceptés
Sté IKLAA	EL MENZAH	La BELLE RESIDENCE MOUROUJ III	Appartements : 2 p + s et 3 p + s	Préfinancement BH
Sté M'BAREK		ZAHRET EL MOUROUJ MOUROUJ V	Appartements sociaux et économiques : s + 2 et s+ 3 , vue panoramique, rés clôturée, gardée, espace vert, parabole et téléphone	Préfinancement BH Tous crédits acceptés Salon+ 2 pièces : 32000 à 36000 DT Salon+ 3 pièces : 36000 à 41000 DT

Sté Le LOGEMENT	ARIANA-CENTER	Rés EL KHALIL MOUROUJ III	Appartements de 2, 4 et 5 pièces sur avenue principale, rés clôturée, parking	Crédits BH acceptés
Immobilière SAIDA	MENZA 9	Rés MERIEM MOUROUJ V	2 p + S SàM , c, SDB, 3 p + S Sà M, c, SDB Espace vert, aire de jeu	Tous crédits acceptés
MGH	EL MANAR II	Rés EZZOUHOUR MOUROUJ V	Ensemble de 8 immeubles :RDC+ 2(48 appartements :s+2 ch, espace vert, aire de jeu,parking	
SERIC Immobilière	Tel : 89 43 73	MOUROUJ V	Appartements : 2 p + S et 3 p + S avec cours jardin	2 pièces + salon: 39750 DT 3 pièces + salon: 42850 DT
MGH	EL MANAR II	Rés ENNASSIM MOUROUJ V	Appartements : 2 p + S, SAM, balcon,SDB , parking	Crédits acceptés FOPROLOS
SIMPAR	Mutuellville	MOROUJ I	Appartements : S+0, S+1, S+2, S+3 Local commercial	Crédits acceptés De 29 à 63000 DT
Immobilière TEJ	TUNIS BELVEDERE	Résidence TEJ MOUROUJ I	Appartements de 4 et 5 pièces	
L'immobilière de l'ARIANA	ARIANA CENTER	Résidence les ROSES MOUROUJ III	Appartements 3 pièces+ hall + cuisine + SDB, résidence clôturée	Crédits BH acceptés
SADIG	ARIANA CENTER	Résidence la COLLINE MOUROUJ V	Duplex 2 étages, séjour + 3, SDB, cuisine,jardin Appartement indépendant, séjour + 3 pièces,SDB, cuisine, terrasse,entrée indép, résidence clôturée, parking	Crédits acceptés
ESSOUKNA	Mutuellville	MOUROUJ V	Appartements S+1 et S+2	Financement FOPROLOS et autres crédits Salon + 1 pièce : 24000DT Salon + 2 pièces : 32000 DT
ESSOUKNA	Mutuellville	MOUROUJ V	Appartements : S+3	Tous crédits acceptés 40 800 à 44 137 DT
Sté Immobilière du Lac SIL	Berges du Lac	Résidence YASMINE MOUROUJ I	Appartements de 4, 5, et 6 pièces, préinstallation chauffage central, rés clôturée, aire de jeu, parking	Crédits acceptés
SEDIM		IMEN CENTER MOUROUJ I	Boutiques et locaux à usage de bureaux	Vente ou location
Immobilière SLIM	Ariana	Diar Ennour MOUROUJ V	Appartements de 2, 3 et 4 pièces, résidence clôturée, parking	FOPROLOS 2 et autres crédits S + 1 à 26 400 DT S + 2 à 33 000 DT S + 3 à 43 575 DT
Immobilière Tunisienne. SA	GSM 09 30 55 44	Résidence du Collège MOUROUJ V	Appartements en RDC + 2 Appartements semi-collectifs Type économique. Résidence gardée	Crédits acceptés

Source : Enquête personnelle.

A- Diversité des profils des promoteurs immobiliers qui exercent à El Mourouj

Les principaux profils que nous avons relevé au début de ce chapitre, sont présents à El Mourouj. Il est possible de classer ces promoteurs en deux grandes catégories :

La première catégorie comprend les promoteurs professionnels exerçant d'une façon régulière depuis une longue date et qui possèdent une assise financière respectables. Quatre grands promoteurs font partie de cet ensemble.

Nous citerons comme premier exemple le Groupe le Logement dont la date de création remonte à 1968 et qui a réalisé plusieurs projet résidentiels dans l'agglomération tunisoise. Ce groupe immobilier possède des filiales qui sont opérationnelles à El Mourouj. Le second promoteur qui a retenu notre attention est représenté par la Société Essoukna qui a été créée en 1983 et qui est parrainée par la Banque Nationale Agricole. Ayant entamé plusieurs projets résidentiels dans le Grand Tunis notamment dans la zone d'El Mourouj, Essoukna est parmi les rares entreprises qui se sont lancées dans le logement social à El Mourouj.

La Société immobilière et de participation (SIMPAR) est sur le point d'achever un complexe résidentiel à El Mourouj. Cette société, filiale de la BNA et cotée à la Bourse de Tunis, exerce depuis 1974 dans l'immobilier de standing.

Le dernier exemple que nous citerons parmi les plus importants promoteurs à El Mourouj concerne la société MGH, appartenant à un certain M. GHALI, homme d'affaires et industriel.

Dans la deuxième catégorie des promoteurs immobiliers privés englobe de nouveaux opérateurs qui se sont lancés dans le domaine de l'immobilier et qui démarrent avec un premier projet tout en espérant réaliser des gains substantiels et une plus value. Parmi les exemples nous citerons l'Immobilière CHAABANE qui réalise sa première cité : Jinène El Mourouj et la Société de promotion immobilière TEJ pour sa résidence Tej El Mourouj. D'autres promoteurs, effectuent une reconversion dans l'immobilier en raison de difficultés rencontrées dans un autre secteur économique.

B – Prédominance du logement collectif

Notre enquête met en évidence l'importance accordée par les promoteurs immobiliers aux logements de type collectif et semi-collectif. En effet la totalité des projets que nous avons relevé concernent des ensembles résidentiels dans la catégorie : appartement et

**Fig 72 : Essoukna, l'un des principaux promoteurs immobiliers
opérant à El Mourouj**

Source : La Presse octobre 1998, mars 1999

ESSOUKNA

46, Rue Tarek Ibn Zied
Mutuelleville - 1082 Tunis
Tél. : 843.511 - Fax : 783.130

La société **ESSOUKNA** invite les clients propriétaires de logement, sis aux résidences ci-après, à se présenter au service commercial pour la signature des actes de précision à l'effet d'obtenir un titre foncier privatif de leur logement :

- Safsaf	Mourouj I	Lot n° C4-2
- Nakhil	Mourouj I	Lot n° C1-5
- Mouna I	Mourouj II	Lot n° C2-1
- Mouna II	Mourouj II	Lot n° C2-2
- Téj	Mourouj II	Lot n° S2-1
- El Abir	Mourouj II	Lot n° S4-6
- Errachid	Bizerte	Lot n° HC-5
- Ennozha	Fouchana	Lot n° SU-2 et SU-3

ESSOUKNA

Vend à El Mourouj des appartements :

Financés par le FOPROLOS 2* et autres crédits :

S + 1 : de 22.700 D à 24.000 D

S.+ 2 : à 32.000 D.

* salaire brut entre 2 et 3 fois le SMIG.

Financés par tous autres crédits :

S + 3 de 43.000 D à 44.600 D.

Achèvement des travaux prévu en **octobre 1998.**

Renseignements :

**46, rue Tarek Ibn Zied
Mutuelleville - 1082 Tunis**

Téléphone : 843.511 (lignes groupées)

Fax : 783.130

**Fig 73 : Types d'habitations vendus par le Groupe
le Logement à El Mourouj**

Source : La Presse 1998, 1999

A VENDRE

**RESIDENCE
LES ROSES**

à El Mourouj III

Avenue des Martyrs
près kiosque AGIL

Appts 3 pièces
+ hall, cuisine,
salle de bain

· Résidence
clôturée
avec parking
+ antenne
parabolique

*Crédits Banque
de l'Habitat
acceptés*

*Remise des clés
immédiate*

*L'immobilière
de l'Ariana
Ariana-Center
4^e étage*

Tél : 705.588

A VENDRE

**Résidence
EL KHALIL**

(en face kiosque
Agil) El Mourouj III

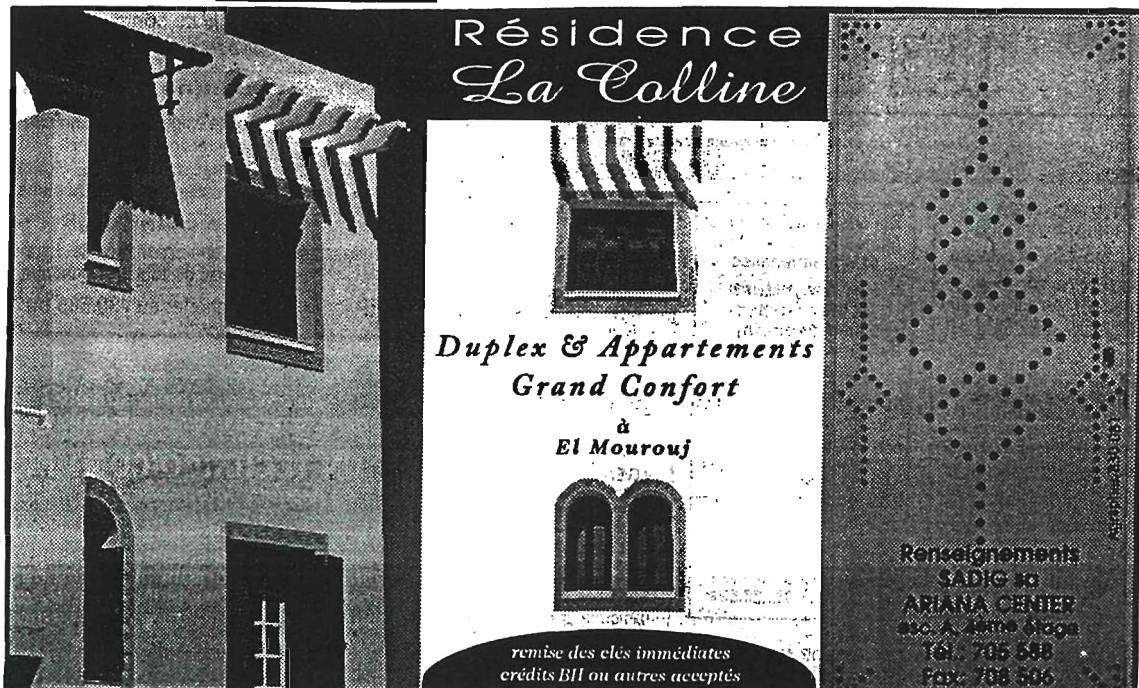
APPARTEMENTS

de 2, 4 et 5 pièces
sur avenue
principale,
résidence
clôturée +
parking.

**Crédits Banque
de l'Habitat acceptés.**

**Société
LE LOGEMENT
Ariana Center
4^{ème} étage**

Tél. : 705.588



**Résidence
La Colline**

**Duplex & Appartements
Grand Confort**

à
El Mourouj

remise des clés immédiates
crédits BIH ou autres acceptés

Renseignements
SADIC 10
ARIANA CENTER
400 A, 4^{ème} étage
Tél. 705 588
Fax: 705 505

**Fig 74 : Types d'habitations vendues par le Groupe
SIMPAN et sa filiale El Madina à El Mourouj**

Source : La Presse 1998, 1999

**Sté EL MADINA
VEND**

— Des APPARTEMENTS de haut standing à la CITE ENNASR II - Remise des clefs immédiate.
— Des APPARTEMENTS économiques à EL MOUROUJ V en cours de construction.
* TOUTES FORMES DE CRÉDITS ACCEPTÉES

Renseignements :
3, rue El Birouni - Mutuelleville -
Tél. : 846.695 - 792.487 - Fax : 790.360

SOCIETE EL MADINA

Vend à El Mourouj V des appartements :

S + 1 : 24.000 D
S + 2 : 32.000 D
S + 3 : 44.500 D

Remise des clefs immédiate.
Toutes formes de crédits acceptées.

Renseignements :
3, rue El Birouni - Mutuelleville

Tél. :
846.695 - 792.487
Fax : 790.360

SOCIETE IMMOBILIERE ET DE PARTICIPATIONS

SIMPAN

A VENDRE A EL MOUROUJ 1

— Appartements

S+0 = 29.000 D
S+1 = de 36.000 D à 42.000 D
S+2 = de 54.500 D à 63.000 D
S+3 = de 63.000 D.

— Un local commercial de 28 m²

* Tous crédits acceptés
* Remise des clés immédiate.

Pour tous renseignements :

SIMPAN :
14, rue Masmouda - Mutuelleville - 1082 Tunis
Tél. : 840.244 / 840.869 / 843.965
Fax : 800.490

Fig 75 : Promoteurs immobiliers privés produisant du logements collectif à El Mourouj

EDIFIER AU FUTUR
Société de promotion immobilière
Réalise pour votre nouveau siècle :



Hamadi Baddis: architecte

La résidence " Printemps 2000 "

AU CENTRE D'EL MOUROUJ IV
Le meilleur des MOUROUJ, sur l'Avenue du 7 novembre
Surfaces de commerce - Appartements de standing, avec :
chauffage central préinstallé, revêtement de choix, volets roulants,
réception satellite, très bonne finition... , et situation foncière saine ;
- 2 pièces + salon -s.à m.+ cuisine + sdb + s.e.-wc. (de 45 à 54 mille dinars) ;
- 3 pièces + salon -s.à m.+ cuisine + sdb + s.e.-wc. (de 57 à 63 mille dinars) ;
Autres avantages pour toute option d'achat immédiate

TOUS CREDITS ACCEPTES
LIVRAISON DE LA PREMIERE TRANCHE :
CHAOUEL 1421 - JANVIER 2001

CONTACTEZ-NOUS A LA RESIDENCE " PRINTEMPS 2000 " EL MOUROUJ IV Et téléphonez nous au : 718 781
PROJET PRE-FINANCE PAR LA BANQUE DES HABITAT

PROMOTEUR AGREE
VEND
à El Mourouj I
DES APPARTEMENTS
S + 2 et S + 3
Remise des clés immédiate.
Tél. : 861.978

SERIC IMMOBILIERE
VEND
de très beaux appartements
à El Mourouj à des prix imbattables

- à l'étage : 2P + S pour 39.750,000D
- au RDC : 2P + S avec cour, jardin et débarras pour 42.850,000D

Visitez et comparez
Tél. : 333.337 - Fax : 332.718

duplex. D'autre part ces logements se répartissent comme suit : habitat économique, habitat social et habitat de standing. Dans le cas de l'exemple d'El Mourouj, c'est l'habitat collectif économique qui prédomine avec notamment des appartements du type deux pièces et trois pièces plus salon.

Le rythme d'urbanisation soutenu en Tunisie depuis la fin des années 60 et l'accroissement de la demande en logement particulièrement dans les grandes villes côtières, ont été à l'origine du développement rapide de l'habitat collectif ou espaces de copropriété. Les promoteurs immobiliers publics notamment la SNIT ont été les premiers initiateurs de ce type de logement. Dans le but de réduire la consommation de l'espace urbain et faire des économies en matière d'équipements et infrastructure de base, les pouvoirs publics vont inciter les promoteurs privés à opter pour les constructions verticales .

Ainsi sous l'effet de contraintes foncières et spatiales, les promoteurs immobiliers privés interviennent dans le paysage urbain en lui conférant leur propre tonalité. Cependant les règlements d'urbanisme leurs imposent diverses restrictions (nombre d'étages, surface maximale à construire...). Le paysage urbain est donc la première contrainte que les promoteurs doivent subir et la division socio-économique de l'espace s'exprime par une hiérarchisation quasi exclusive de l'usage des sols : logements de standing pour les classes aisées, logements économiques pour les classes moyennes et logements sociaux et populaires pour les catégories sociales à revenus limités.

Cette division économique et sociale de l'espace a pour principale conséquence une différenciation de la marchandise logement produite.

Le cas des différents ensembles résidentiels construits récemment à'El Mourouj constitue un bon exemple en vue de la compréhension des comportements et des stratégies mises en place par les promoteurs immobiliers privés.

C- Exemples de résidences destinées à l'habitat construites par des promoteurs privés

Dans ce qui suit, nous allons essayer de présenter quelques exemples d'unités d'habitation réalisées par des promoteurs privés faisant partie de notre enquête.

***Résidence Jinène El Mourouj :**

Située à El Mourouj V, cette résidence constitue le premier projet de l'Immobilière Chaâbane dans notre zone d'étude. Il s'agit d'une résidence composée de sept blocs

**Fig 76 : Vue générale et plan d'un ensemble résidentiel
de standing de type « duplex » à El Mourouj IV**

Source : Immobilière Chaâbane



1er ETAGE TYPE

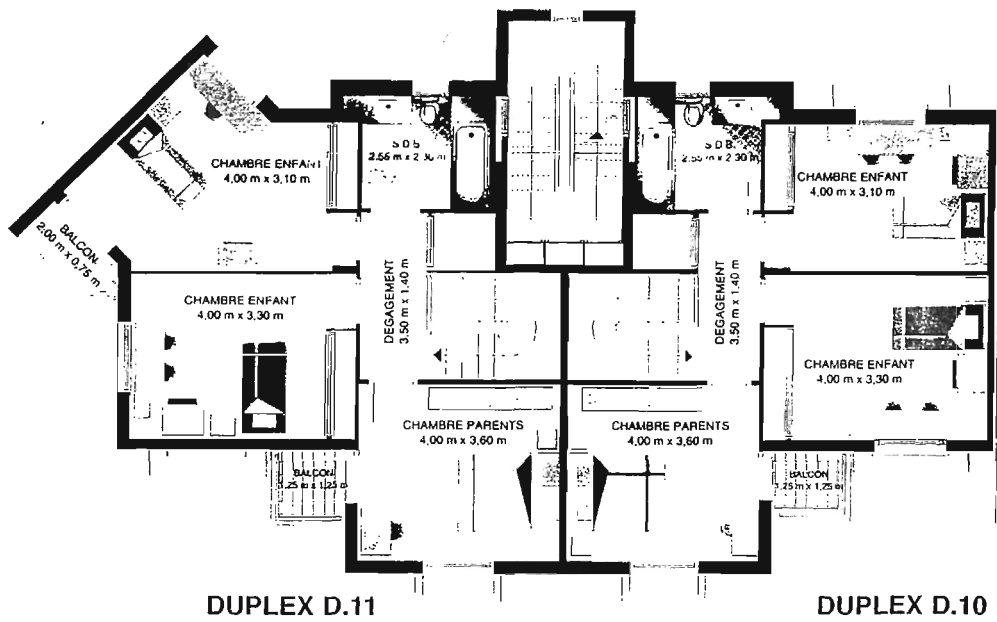
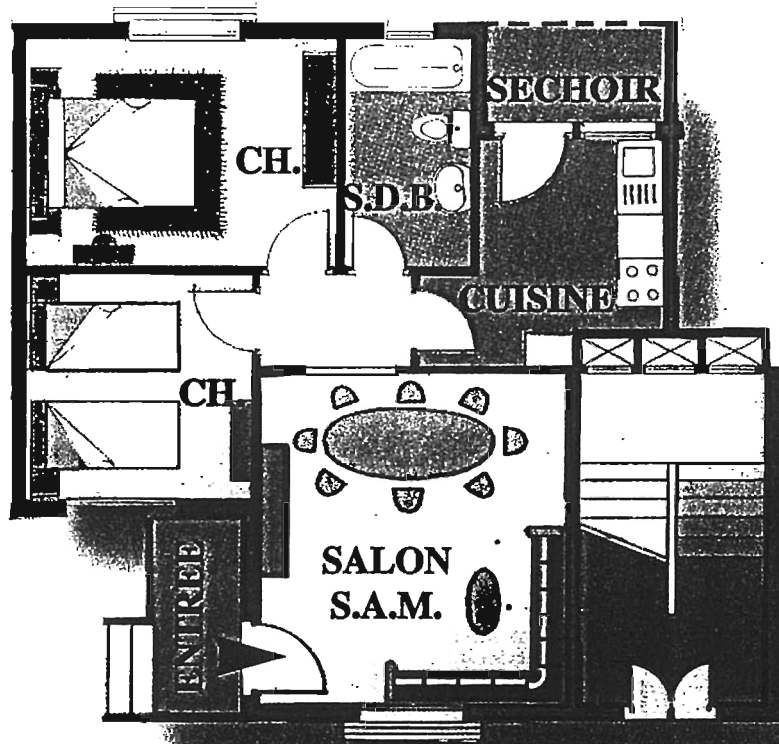
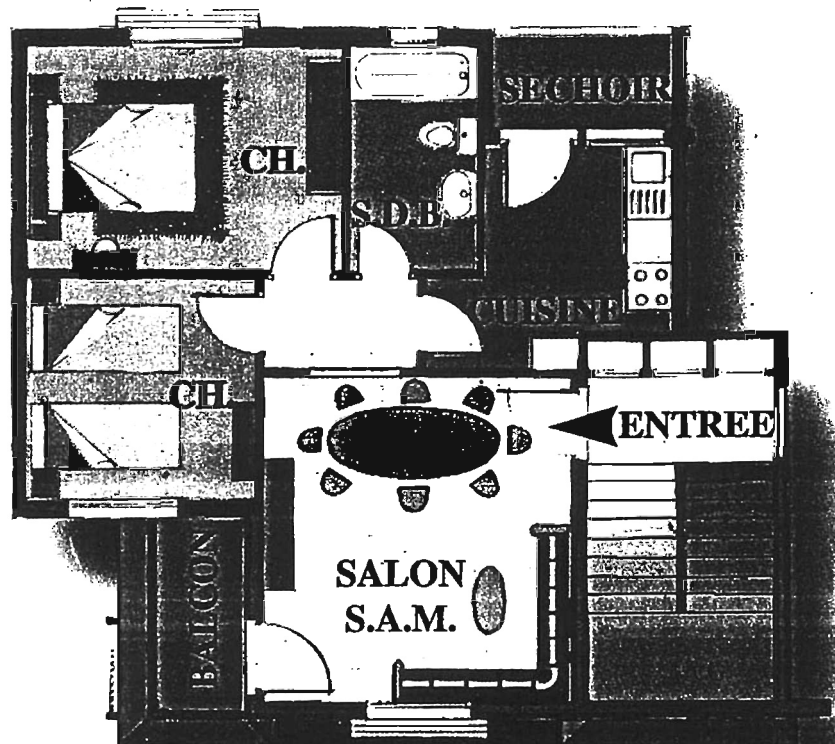


Fig 77 : Plan d'un appartement de quatre pièces dans un ensemble résidentiel à El Mourouj V



R.D.C. 4 pièces



ETAGE 4 pièces

Fig 78 : Ensemble résidentiel collectif construit par un promoteur privé à El Mourouj V
Source : MGH

RESIDENCE EZZOZHOUR

EL MOUROUJ V

LA QUALITE AU MEILLEUR PRIX

Projet Financé Par la B. H.

Colisée Saula, Esc.D, 4ème Etage - 2092 - El Manar II - Tél. : 885 029 - 885 174 - Fax : 885 235

MGH



Promoteur Immobilier
Mohamed GHAI

48 APPARTEMENTS SALON + 2 CHAMBRES



LA RESIDENCE :

La Résidence EZZOZHOUR est composée d'un ensemble de huit immeubles R.D.C. +2 étages comprenant, 48 appartements. Elle est dotée d'espace vert, d'aire de jeux pour les enfants et d'un parking sans oublier qu'elle est desservie par bus.

PLAN R.D.C.



DESCRIPTIF TECHNIQUE :

- Revêtement Muraux : Faïence colorée
- Carrelage : Granito-Mosaïque
- Baignoires + Articles Sanitaires de 1^{er} choix
- Menuiserie : Bois rouge de 1^{er} choix

PLAN 1^{er} + 2^{ème} ETAGE



s'articulant autour d'une grande place aménagée en espace de jeux pour les enfants. Elle est formée de 14 duplex et 16 appartements. Les duplex ont une superficie comprise entre 140 et 180 m² avec deux types d'habitation : salon plus trois pièces et salon plus quatre pièces. Les appartements ont des superficies qui varient de 70 à 120 m² avec des types d'habitation qui vont du salon plus une pièce au salon plus trois pièces.

***Résidence Tej El Mourouj**

Cette résidence se situe dans le centre d'El Mourouj I qui s'est développé autour du nouveau siège de la municipalité, du supermarché installé récemment et du bureau de la poste. La résidence Tej se compose de 63 appartements, réalisés par la Société de promotion immobilière Tej dont c'est le premier projet à El Mourouj. Les types de logements se présentent comme suit :

Pour ce qui est de son aspect extérieur, la résidence est fermée autour d'un jardin et d'un espace de jeux pour enfants. Elle dispose d'une loge pour le gardien et pour le syndic, d'un parking mitoyen et des installations suivantes : gaz de ville, téléphone, antenne parabolique, interphone. Le prospectus publicitaire met l'accent sur trois points essentiels à savoir :

***La résidence Ezzouhour et la résidence Ennassim :**

Les deux résidences sont sises à El Mourouj V et elles sont l'œuvre du promoteur immobilier MGH, qui a réalisé plusieurs ensembles résidentiels dans l'agglomération tunisoise. La résidence Ezzouhour est composée de huit immeubles se présentant sous la forme d'un rez-de-chaussée et de deux étages, l'ensemble totalise 48 appartements dont la superficie moyenne est de 72 m² avec un salon et deux pièces. La résidence Ennassim est formée d'un ensemble de quatorze immeubles avec un rez-de-chaussée et deux étages. Les deux résidences sont dotées d'un espace vert et d'une aire de jeux pour les enfants en plus d'un parking pour voitures.

Dans sa plaquette publicitaire, le promoteur met en exergue la qualité au meilleur prix en insistant sur les revêtements muraux en faïence colorée, le carrelage granito-mosaïque, les équipements sanitaires et la boiserie de premier choix. D'autre part dans sa publicité, il accorde une importance aux moyens de transport et à l'emplacement par rapport aux principaux équipements.

D – Caractéristiques des logements produits par les promoteurs immobiliers

L'investissement dans l'immobilier est un vrai pari puisqu'il s'agit d'anticiper sur la croissance urbaine dans un secteur géographique donné d'une agglomération. La prise de décision d'investir dans l'immobilier nécessite une connaissance exacte de l'évolution du marché, de l'intensité de la demande, de la concurrence, de la qualité du produit à construire, des équipements importants programmés dans le secteur choisi.

Dans son investigation le promoteur doit faire une étude de marché et savoir à quel prix sa clientèle potentielle est prête à payer pour l'acquisition de son logement. Ainsi la connaissance du coût de la construction, des coûts financiers, des frais de commercialisation et du prix du terrain est essentielle.

Dans ce contexte, le promoteur immobilier doit en mesure de déterminer le type de logements qu'il doit produire et commercialiser. Pour un promoteur immobilier professionnel, mettre sur pied un projet de construction immobilier n'est une opération simple. Les risques sont nombreux du fait de la spécificité des produits construits et l'opération est susceptible de devenir à tout moment une tâche complexe dont le degré de complexité va croissant en rapport avec l'importance des moyens financiers nécessaires à la finalisation du projet¹⁷. En effet les projets immobiliers exigent de nombreux moyens de production, la mobilisation de fonds importants et font appel à plusieurs intervenants.

En définitive, le choix du produit construit à commercialiser est très important et ceci explique en grande partie l'option vers l'habitat collectif économique et les logements de standing.

Les promoteurs immobiliers privés n'ont pas apporté des « alternatives pour concurrencer la production des promoteurs immobiliers publics qui était prise dans le piège de la standardisation ». Faute d'une recherche théorique en matière architecturale, les projets des promoteurs privés s'alignent en fin de compte sur les mêmes principes de ceux du secteur public. Si les formes des immeubles d'habitation collectifs demeurent nombreux, variés et multicolores en revanche la nature, la qualité et la distribution des espaces des logements proprement dits, reflètent encore les mêmes ambiguïtés et les mêmes dysfonctionnement vis à vis du mode de vie auxquels ils sont destinés.

¹⁷ La situation idéale d'après le président de la Chambre syndicale des promoteurs immobiliers serait de vendre la totalité des logements produits, disposer d'un projet en cours de réalisation et avoir plusieurs terrains à l'étude.

La solution pour un grand nombre de promoteur va consister à opter pour l'immeuble logement avec des appartements de trois pièces (un salon et deux chambres), une salle de bain avec toilettes, une cuisine, un séchoir et un balcon comme c'est le cas dans l'exemple suivant :

Pour des considérations économiques, les appartements restent exigus, étriqués au niveau des espaces de vie où la famille se réunit, reçoit et s'active. De plus, on n'accorde pas une importance aux espaces collectifs de rencontres qui sont tellement importants dans ces immeubles.

Tab 37 : Exemple d'appartement type : Cité Mouna I réalisé par ESSOUKNA à El Mourouj II en 1988

Désignations	Dimensions	Surfaces m ²
Séjour	4.40X3.20	14.08
Chambre 1	3.00X4.10 1.00X0.80	12.90
Chambre 2	4.00X3.20	12.80
Cuisine	2.80X2.00	8.40
Salle de bain	1.90X2.20	4.18
Hall et dégagement		6.60
Séchoir et balcon		3.53
Placards		3.00
Surface utile		65.49
Surface hors-œuvre		75.44
Quote part dans les surfaces communes		8.44
Surface du plancher		83.88

Source : Promoteur immobilier ESSOUKNA

Face aux exigences des cahiers de charge de l'AFH , principal aménageur, les promoteurs privés se sont orientés vers une production de logements du type groupé, en vue de répondre à la pression de densification urbaine. Ainsi, dans les nouveaux quartiers résidentiels comme El Mourouj, nous assistons à l'apparition de groupements de logements de type maisons jumelées ou en bande à côté de l'habitat collectif et individuel.

En réalité ce type de construction initialement appelé habitat intermédiaire, porte parfois le nom d'habitat semi-collectif. Il faut rappeler que l'habitat intermédiaire remonte aux années 60 et 70 et il représentait une innovation en vue de répondre à des besoins souvent contradictoires : besoins individuels et contraintes collectives.

Les principales orientations qui ont influencé cette architecture sont à rechercher dans des préoccupations sociales en vue d'une offre plus qualitative, d'autre part l'organisation des espaces selon un système combinatoire sur une trame¹⁸. En effet dans le cas précis, il s'agit de proposer un habitat qui répond à la fois aux besoins d'individualisme et d'intimité des habitants (accès individualisés, terrasses ou jardins) et aux impératifs économiques qui obligent de respecter une certaine densité de construction.

Les promoteurs privés sont conscients des inconvénients de l'habitat vertical et de l'importance d'un logement qui ne soit pas seulement une réponse au besoin de se loger mais aussi un lieu de vie, pour cela ils ont tenté de produire de petites résidences avec un nombre de logements restreint (moins d'une quarantaine de logements par résidence), réduisant au maximum le nombre de niveaux tout en essayant de mettre en valeur deux notions essentielles : d'une part un besoin d'individualisme rendu possible par la privatisation et l'indépendance des accès et d'autre part le partage des espaces extérieurs mis en commun les espaces de convivialité comme les aires de jeux, les placettes et les espaces verts.

En choisissant aussi la formule du duplex, le promoteur peut concevoir des logements de standing comme il peut réaliser des logements économiques. En effet le duplex constitue en quelque sorte une situation intermédiaire entre l'individuel et le collectif et il est très apprécié par les ménages, surtout lorsqu'il comporte une entrée indépendante et petit un jardin privatif.

En définitive les principaux promoteurs engagés à El Mourouj vont essayer de diversifier leurs produits en construisant du collectif, du semi-collectif particulièrement du type économique dans le but de garantir la commercialisation de ces habitations mais aussi des logements de haut standing comme c'est le cas de Essoukna qui possède des projets de standing à la cité Ennassr 2 près d'El Menzah 8 et des projets destinés à des logements économiques et sociaux à El Mourouj. Ces exemples montrent aussi qu'il faut tenir compte de la solvabilité des ménages. En effet ces dernières années, l'écart entre le coût global de la construction et les capacités financières de ménages ne cesse de croître et les efforts fournis par les pouvoirs publics pour stabiliser les marchés fonciers et immobiliers n'ont pas donné de résultats satisfaisants.

E- Techniques de commercialisation employées par les promoteurs immobiliers

¹⁸ L'exemple typique d'habitat intermédiaire a été l'opération des UV4 réalisée par l'architecte Farouk Ben Miled pour le compte de la SNIT au début des années 70 du côté de l'Ariana, sur un terrain de 99 ha avec une densité prévue initialement à 48 logements/ha. L'opération représente une structure en grappe sur la base de trois modules.

Le secteur immobilier a connu un malaise d'après les estimations des professionnels en juin 1998. Ces derniers pensent qu'ils provoquent la demande en lançant de grands chantiers dans les principales agglomération du pays, cependant la situation ne semble pas s'améliorer. La situation du secteur immobilier est très contrastée. D'une part les besoins en logements continuent à exister réellement provenant essentiellement de la demande de nouveaux couples ou exprimés par ceux n'ayant pas encore accédé à la propriété. D'un autre côté il existe la question du prix des logements qui continue à augmenter et qui se situe loin de portée de la plupart des consommateurs. A cela nous ajouterons la prolifération du nombre de promoteurs immobiliers à la suite de la promulgation de la loi de 1990 et l'offre de terrains provenant de nouveaux lotissement importants : Berges du Lac, cité Ennassr 2 pour le logement de standing et logements économiques et sociaux à El Mourouj V.

Ainsi la conjugaison de tous ces éléments a été à l'origine d'une crise de mévente d'ou une vive concurrence entre les promoteurs en vue de vendre les logements déjà achevés depuis plus de trois ans et même plus.

Plusieurs moyens sont utilisés par les promoteurs afin de faire connaître leurs produits. Nous citerons en premier lieu l'utilisation des petites annonces publicitaires dans la presse quotidienne.¹⁹ En ayant recours à ce moyen médiatique, certains promoteurs vont utiliser diverses techniques de marketing pour la promotion de leurs projets immobiliers.

Certaines affiches publicitaires des projets immobiliers vont se répéter tout au long de l'année. Ceci obligera de changer à chaque fois et le continu et la physionomie de l'annonce. D'autre part le fait d'utiliser ce support tout au long de l'année dénote bien du malaise du secteur de la promotion immobilière qui passe par un cycle de mévente d'après les dire de certains professionnels.

Certains promoteurs pour activer les ventes ont recours à une présentation détaillée du produit, en insistant sur certaines caractéristiques du projet²⁰ notamment l'utilisation de matériaux de premier choix, la qualité de la finition, la vue panoramique, l'existence d'aire de jeux pour enfants, la proximité de certains équipements particulièrement les écoles

¹⁹ Le journal La Presse de Tunisie, quotidien gouvernemental en langue française est le principale spécialiste dans l'immobilier.

²⁰ Une présentation technique du logement avec à l'appui un plan contenant tous les détails y compris les dimensions des pièces.

Fig 79 : Utilisation de la rubrique des annonces publicitaires par les promoteurs privés pour la commercialisation de leurs produits

Source : La Presse de Tunisie

CITE EL OUNS
SOCIETE GENERALE DE PROMOTION
IMMOBILIERE AGREE
VEND
**A EL MOUROUJ I
DES VILLAS**
(Avec chauffage central tuy)
Derrière BATAM et à proximité
de la Délégation.
Pour tous renseignements
s'adresser au 49, rue Kamel Ataturk
ou
Tél. 334.540 - 331.535

LA SOCIETE IMMOBILIERE IKLAA
VEND
**A EL MOUROUJ III
LA BELLE RESIDENCE**
*A côté de Meublalex
Emplacement idéal sur axe principal*
• Des appartements de 1p. + s, 2p
+s, 3p+s.
• Tous les crédits sont acceptés
• Projet financé par la Banque de
l'Habitat.
Livraison prévue pour fin Août 97
Tél. 833.865 & 831.719
Fax : 833.795

IMMOBILIERE CHAABANE
vous présente son projet à El Mourouj V
« JINEN EL MOUROUJ »
'le Haut Standing au Juste Prix'
Complexe Résidentiel R+2
14 Duplex spacieux
16 Appartements panoramiques
Architecture Arabo Musulmane
Pour tout renseignement, contactez:
42 Av Hédi Chaker Imm Ben Salah Tel: 841.288

A VENDRE
**RÉSIDENCE
EL KHALIL,**
(EN FACE KIOSQUE AGIL),
EL MOUROUJ III,
appartements
2, 4, 5 pièces,
sur av. principale.
Résidence
clôturée + parking.
**SOCIETE
LE LOGEMENT,**
Arlana-Center
4^e ét.,
Tél. 705.588

ESSOUKNA
**Vend dans son 3^{ème} projet à El Mourouj V
des appartements (S + 3)**
Financés par tous crédits :
* Prix de vente de 40.800 D à 44.137 D
Renseignements :
*46, rue Tarek Ibn Zied
Mutuelleville - 1082 Tunis*
Tél. : 01.843.511 (lignes groupées)
Fax : 01.783.130
Remise des clés immédiate

Fig 80 : Utilisation du Web par les promoteurs

immobiliers privés

Source : Di@r . com

Le Portail Immobilier **DI@R**

www.diar.com.tn

Simplicité d'utilisation et richesse d'informations



Di@r est le premier serveur immobilier dynamique en Tunisie structuré autour d'une puissante base de données.

Les internautes du monde entier et tous les résidents même sans abonnement Internet pourront accéder à un moteur de recherche ultra performant pour trouver leur futur logement.

Plus besoin aujourd'hui , grâce à Di@r de parcourir toutes les annonces immobilières et faire des recherches en vain, 2 ou 3 clics vous suffiront pour effectuer votre futur logement.

Di@r reconnaît deux types d'utilisateurs : les annonceurs et les lecteurs. En quelques secondes les annonceurs pourront s'inscrire sur le site Di@r, afin de disposer d'un compte et d'un mot de passe, grâce auxquels ils pourront gérer leurs annonces. L'inscription des annonces se fait en ligne lors du premier accès. Les lecteurs n'ont pas besoin d'inscription.

Di@r permet aux annonceurs de publier leurs annonces dans un format prédéfini comportant des dizaines de rubriques mais où seul le gouvernorat, le type de bien (appartement, villa, bureau, etc...), la nature de l'opération (vente, location, etc...) et le prix sont obligatoires.

Les lecteurs pourront envoyer directement un message à l'auteur de l'annonce qui les intéresse, grâce à un E-mail dont l'adresse de l'annonceur et la référence de l'annonce sont automatiquement pré chargées.

Actuellement, le serveur immobilier Di@r, est en cours de migration vers un portail traitant des activités gravitantes autour de l'immobilier : promoteurs et agences ainsi que les autres corps évoluant dans la sphère de l'immobilier **TEG, SONEDE, TUNISIE TELECOM....**



Je calcule mon crédit...



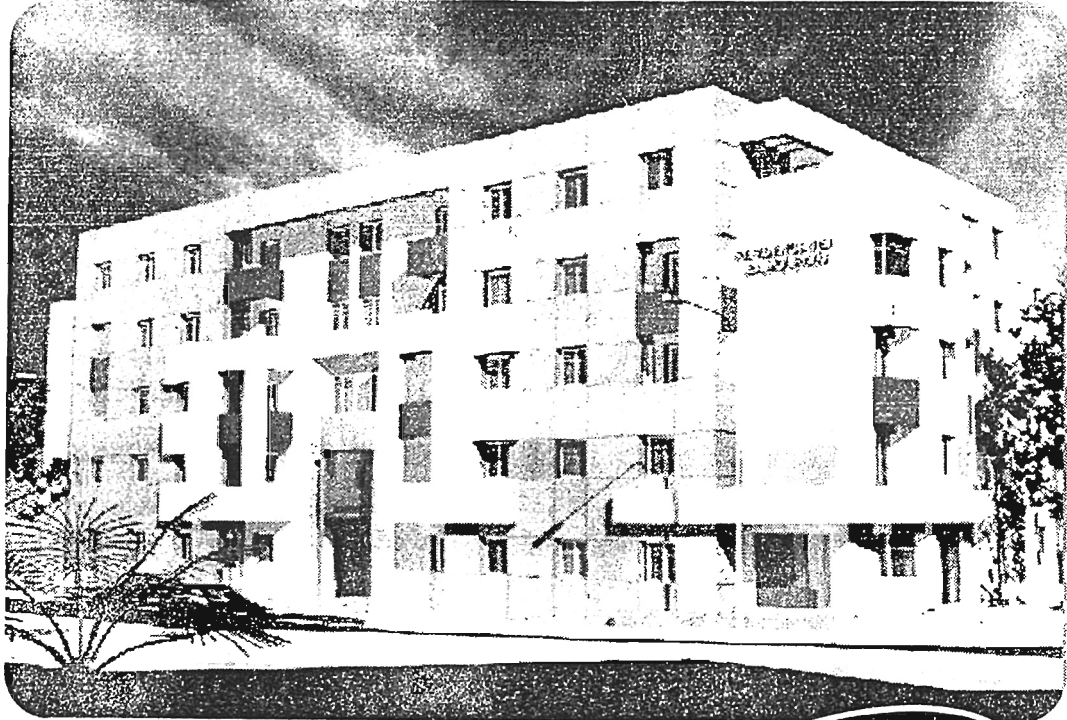
1er promoteur immobilier privé sur le web

www.logement.com.tn

Résidence Tej el Mourouj I

Centre urbain Mourouj I Avenue Farhat Hached

Appartements de 4 et 5 pièces



C'est **CHIC**...
à prix **CHOC!**

450 Dinars
par m²

L'Immobilière TEJ
36, Rue du Niger Le Belvedere Tunis

TEL : 796 543 - 891 932

INCROYABLE! ENCORE DES
APPARTEMENTS
A EL MOUROUJ I

Résidence Tej el Mourouj I
Appartements de 4 et 5 pièces

L'Immobilière TEJ
36, Rue du Niger Le Belvedere Tunis

TEL : 796 543 - 891 932

Résidence Tej el Mourouj I
Appartements de 4 et 5 pièces

C'est TOUT PRES Centre Mourouj I
C'est MODERNE
et C'est PAS CHER 450 dinars par m²

L'Immobilière TEJ
36, Rue du Niger Le Belvedere Tunis

TEL : 796 543 - 891 932

primaires et lycées, l'installation d'antennes paraboliques collectives, de lignes téléphonique, de gaz naturel....

L'annonce du prix des logements et de l'acceptation de toutes formes de crédit particulièrement ceux accordés par la Banque de l'Habitat est une autre façon d'attirer la clientèle. Certains professionnels vont jusqu'à indiquer le prix du m² du logement à vendre comme c'est le cas dans la figure 81.

Depuis quelques années, l'organisation de Salons spécialisés consacrés à l'immobilier, constitue une opportunité aux professionnels pour la promotion de leurs projets, surtout lorsque ces manifestations sont médiatisés par la presse écrite et visuelle.

Enfin il faut signaler l'utilisation récente des sites Internet par certaines promoteurs pour la présentation de leurs produits à commercialiser, comme l'existence aussi d'une entreprise privée disposant aussi d'un site à laquelle sont abonnés nombre de promoteurs immobiliers et qui permet la consultation des offres variées, de feuilleter les brochures avec des indications détaillées sur les prix, les emplacements des logements, les superficies et autres caractéristiques.²¹

III- DYNAMISME DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS PAR LES MENAGES

Les zones périphériques des grandes villes tunisiennes notamment l'agglomération tunisoise connaissent un mouvement effréné et continu de constructions à usage d'habitation. Les principaux acteurs de cette dynamique de l'édification sont les promoteurs immobiliers publics et privés mais aussi les ménages toutes catégories sociales confondues. En effet le dernier recensement de la population et des logements effectué en 1994, montre que près de 80 % des tunisiens sont propriétaires de leur habitation.

La moyenne annuelle de construction des logements selon les statistiques officielles a atteint les 50 mille unités pour la période 1984/94 ; tandis qu'une étude récente d'un consultant avance le chiffre de 90 mille logements/an soit pré de 10 millions de m² couverts. Par ailleurs, les investissements des ménages dans le logement ont été évalués à 800 millions de dinars en 1995 par la comptabilité nationale, alors que les indications du même consultant donnent un chiffre de 2 milliard de dinars.²²

²¹ Il s'agit du site à l'adresse suivante : « www.diar.com.tn ».

²² Le parc logements dans le Grand Tunis atteint en 1994 environ 400 mille habitations dont 42 % sont des villas, soit 168 mille logements.

Toutes ces données attestent de la dynamique du secteur de l'immobilier réglementé et informel avec comme toile de fond, le rôle essentiel des ménages dans la production du cadre bâti dans les espaces périphériques comme c'est le cas d'El Mourouj, qui constitue l'exemple d'une vaste cité dortoir, créée de toute pièce dans le cadre d'un programme d'urbanisation de l'Agence Foncière d'Habitation (AFH).²³ La superficie totale initiale du projet dépasse les 800, hectares et les premiers travaux d'aménagement et de lotissement ont débuté au milieu des années 80 par la création de la cité d'El Mourouj 1. L'enquête que nous avons menée auprès d'un échantillon de résidents de la cité d'El Mourouj 2 concerne une quarantaine de résidents propriétaires de logements individuels dans un lotissement réglementé conçu au début des années 80 par un aménageur public à savoir l'Agence Foncière d'Habitation. Le questionnaire porte sur une série de thèmes particulièrement l'identification du résident, le lieu de résidence avant l'installation à El Mourouj, le prix et la date de l'acquisition du terrain, les principales caractéristiques de la construction, les modalités de financement du terrain et de la construction enfin le coût global du logement construit²⁴.

La problématique que l'on se propose d'étudier va consister d'abord à expliquer cette frénésie de la construction et cet engouement pour l'habitat individuel considéré à ce titre une valeur sûre. Il faudrait aussi essayer d'analyser l'implication de l'ensemble des groupes socio-économiques dans cette dynamique qui exige des moyens matériels, de la disponibilité mais aussi une connaissance de certaines règles dans le domaine de l'architecture et l'édification.

A- Un engouement pour l'appropriation d'un logement individuel

1- L'affirmation de la citoyenneté par le biais du logement

Le logement apparaît pour une majorité de la population comme la clé pour le passage à la citoyenneté et le choix d'accéder à la propriété est souvent un aboutissement rendu possible grâce à une promotion professionnelle, la recherche d'une adaptation de la taille du logement à celui du ménage. Cela peut s'expliquer aussi par la législation et les aides des

²³ L'AFH créée en 1973 avait pour objectif d'acquérir les terrains destinés à la construction et de les viabiliser pour les céder aux citoyens ainsi qu'aux promoteurs immobiliers.

²⁴ Sur une superficie d'environ 70hectares, l'AFH a programmé un total de 3000 logement dont le un tiers de logements individuels. D'un point de vue administratif, notre zone d'étude fait partie du Gouvernorat de Tunis et dépend de l'arrondissement municipal de la Kabaria.

pouvoirs publics permettant aux classes moyennes, l'accès au logement (coûts fonciers modérés, épargne-logement ...).²⁵

L'appropriation d'un logement individuel, est synonyme de liberté d'organisation et d'agencement selon ses possibilités et son goût. C'est aussi comme l'a indiqué H. LEFEBRE une affirmation de l'individualisme et de la personnalité privée : l'occupant propriétaire de l'habitation vise en premier à donner un sens à son logement et souvent la villa de banlieue correspond à un idéal, un rêve qui a été finalement exaucé.

D'un point de vue historique, la naissance de l'habitat individuel de type pavillonnaire est liée au développement du système de production du bâti et la « mercantilisation » du logement lors de l'apparition des premiers lotissements coloniaux destinés aux fonctionnaires français. Ce type d'habitat à savoir la villa, s'organise autour d'un jardin et son espace intérieur s'articule autour d'un couloir qui permet la distribution des différentes pièces. Il s'agit là d'un modèle de construction qui constitue une référence pour la majorité des catégories sociales, notamment les classes moyennes.

La villa qui traduisait au départ la décohabitation et l'atomisation des couples avec la réduction des familles en ménages restreints, est devenue pour certains , un espace de la démesure, disproportionné par rapport à la taille et aux besoins réels de la famille. Pour M. CHABBI, sociologue et urbaniste, la villa représente un moyen de marquer son nouveau statut social pour la classe moyenne des années 60-70 ayant connu une mobilité sociale grâce à la scolarisation. La villa semble aussi comme un système pour compenser ou cacher une origine sociale plus que modeste.²⁶

Un autre facteur important sera à l'origine de la progression du modèle de la villa. Il s'agit de l'apparition à partir du milieu des années 70 de programmes d'accession à la propriété à travers le développement des lotissements suburbains à une catégorie sociale plus large. Ainsi la réalisation de grands lotissements au début de 1980, la programmation de nouveaux quartiers résidentiels, la définition d'une morphologie urbaine et la mise en place d'équipement publics de proximité sont à l'origine de la prolifération d'un modèle d'habitat isolé ou pavillonnaire développé par « les classes moyennes en phase d'ascension sociale.²⁷ »

²⁵ La Caisse Nationale d'Epargne Logement (CNEL), créée en 1973 fut chargée de collecter l'épargne-logement des ménages et d'octroyer des prêts par facilité ainsi que des aides aux ménages-cibles.

²⁶ Plusieurs cadres dans l'administration tunisienne sont issus de milieux très modestes de la Tunisie intérieure.

²⁷ Expression utilisée par le sociologue-urbaniste M. BEN SLIMANE.

2- Des modalités et des prix fonciers qui ne sont pas à la portée de toutes les catégories sociales

L'échantillon de notre enquête a montré que plus de la moitié des résidents ont acheté leur lot de terrain entre 1982 et 1986 auprès du principal organisme foncier public (AFH), qui détenait en quelque sorte le monopole de la commercialisation des terrains destinés à la construction. La répartition de la taille des lots de terrain de notre échantillon se présente comme suit :

Tab 38 : Exemple de tailles de différents types de lotissements

	Superficie en m ²	Nombre
Grand lotissement	400 à 500	15
Lotissement moyen	285 à 365	16
Petit lotissement	105 à 190	9

Source : Enquête personnelle

Les prix du foncier ont connu une hausse vertigineuse depuis les années 1985 du fait de la rareté de l'offre des terrains destinés à l'urbanisation. Cette situation a engendré un phénomène de spéculation que les pouvoirs publics n'ont pu jugulé malgré la promulgation de plusieurs réglementations juridiques.²⁸

Dans le secteur Sud de la périphérie tunisoise, le prix de vente des terrains pratiqué par l'AFH se situait entre 8 et 10 dinars en 1985. Ce prix tient compte en premier lieu de la part excessive des travaux d'aménagement qui ont représenté en moyenne environ 90 % du coût global.

Certaines personnes que nous avons enquêté , ont acheté ces mêmes terrain en 1990, en seconde main au prix fort soit plus de 30 dinars le m². Dans un lotissement récent réalisé par l'AFH dans cette même zone d'El Mourouj, le prix du m² a atteint en 1998 plus de cinquante dinars.

L'AFH a appliqué dès sa création une réglementation assez sévère concernant le paiement du terrain acheté. En effet il existe un article qui stipule que l'acquéreur doit dans un délais de 15 jours, sous peine de nullité, effectuer le rétribution et verser les frais ainsi que les droits d'enregistrement. Cette procédure de paiement au comptant du terrain a en quelque sorte éliminé une large frange de la population aux moyens modestes qui a opté

²⁸ L'offre de terrains à bâtir pour l'habitat est constamment inférieure à la demande et moins de 50 % de la demande est satisfaite dans le marché légal.

vers les lotisseurs clandestins d'où la prolifération des quartiers d'habitation spontanée dans plusieurs secteurs de la périphérie de l'agglomération tunisoise notamment le secteur Ouest plus exactement autour de Douar Hicher et Sidi Hassine Essijoumi.²⁹

L'épargne personnel constitue un appoint de base pour l'acquisition du terrain, toutefois pour une bonne partie des gens que nous avons enquêté, le recours aux crédits accordés par les caisses de sécurité sociale du secteur public et privé a été obligatoire

3- Une hétérogénéité de catégories sociales impliquées dans la dynamique de construction

Les données de l'enquête complétées par une sur le terrain nous permis de distinguer quatre profils moyens des principales catégories socio-économiques installées dans des logements individuels qu'ils ont construits eux-mêmes dans le quartier d'El Mourouj2.

Il y a d'abord les villas de standing construites sur des lots assez grands et dont les propriétaires sont des personnes aisées possédant des moyens financiers du type grands commerçants, industriels et professions libérales. A ces derniers il faut associer les cadres supérieurs de l'administration qui occupent des postes clés liés au pouvoir.

Dans la deuxième catégorie nous trouvons des lots de terrain de taille moyenne, avec des logements individuels économiques qui ont été édifiés par des cadres moyens de la fonction publique grâce au système de crédits accordé par certaines institutions étatiques, mais aussi par des commerçants et autres ouvriers spécialisés.

Les petits fonctionnaires et agents du secteur publics et privé, en plus de certaines personnes travaillant dans le petit commerce et la distribution ont pu acquérir des lots modestes de terrain pour construire des logements dits jumelés ou bien en bandes.

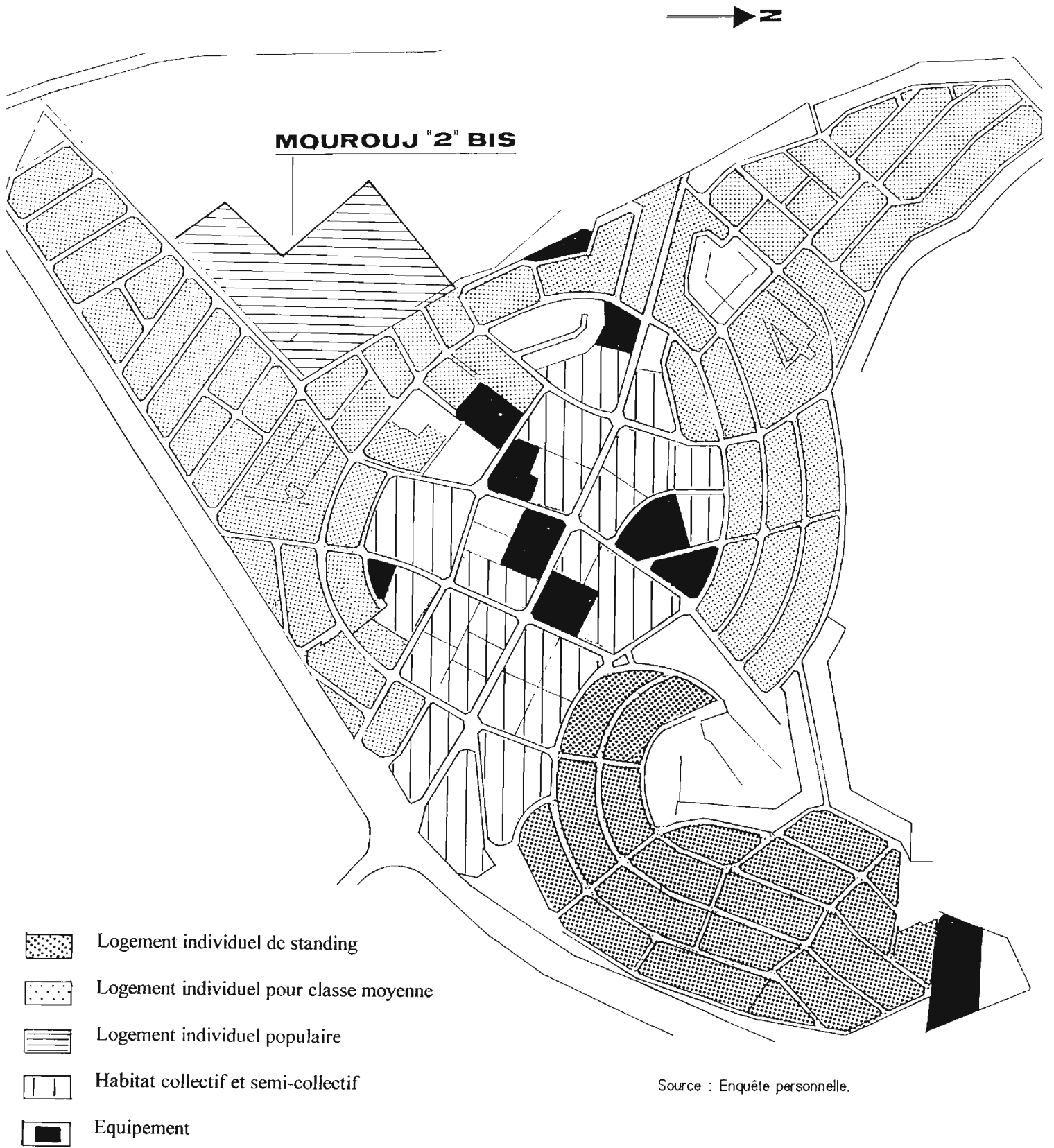
La dernière catégorie sociale comprend des personnes issues de milieux très modestes pour ne pas dire démunies et qui ont pu obtenir de petits « lopins » de terrain pour construire des logements « décents » dans le cadre de ce qu'on appelle les parcelles assainies.³⁰

Le brassage sociale dans ce nouveau tissu urbain à El Mourouj se retrouve dans tous les quartiers résidentiels de la périphérie de l'agglomération tunisoise et il est la conséquence

²⁹ Sur les 10 500 hectares couverts actuellement par l'habitat dans le District de Tunis, au moins 4000 hectares soit 38,5 % du total le sont anarchiquement.

³⁰ Depuis 1985, l'AFH a entrepris un programme à caractère social, celui des trames assainies permettant aux ménages à revenu limité de pouvoir disposer d'un petit lopin de terre en vue de construire un logement dans des conditions réglementaires. Ce programme financé par les américains n'a pas donné de résultats positifs jusqu'à présent.

Fig 82 : Localisation des principaux types de logements à EL Mourouj 2



d'une forte mobilité de la population installée dans la capitale. En effet d'après notre enquête, la majorité des néo-résidents installés dans le quartier d'El Mourouj 2, sont issus de l'agglomération tunisoise elle-même notamment les gouvernorats de Ben Arous et de Tunis. Pour illustrer ce processus certains géographes ont utilisé le terme « d'exode urbain », puisque l'on assiste à un phénomène de desserrement géographique de l'agglomération se traduisant par une nouvelle redistribution de la population dans l'espace urbain tunisois.

Concernant le choix de la zone d'El Mourouj, la majorité des personnes enquêtées ont déclaré avoir choisi délibérément de résider dans ce quartier du fait de la proximité du centre de Tunis pour se rapprocher de leur lieu de travail mais aussi pour rejoindre un parent qui s'est déjà installé dans ce même quartier quelques années auparavant.

En conséquence , l'espace résidentiel dans ses différentes formes, exprime la distribution des groupes sociaux ainsi que leurs capacités de consommation se traduisant par des modes de perception et d'appropriation de l'espace différents. C'est aussi un espace qui concentre un certain nombre de symboles et de signes qu'il va falloir essayer de déchiffrer.

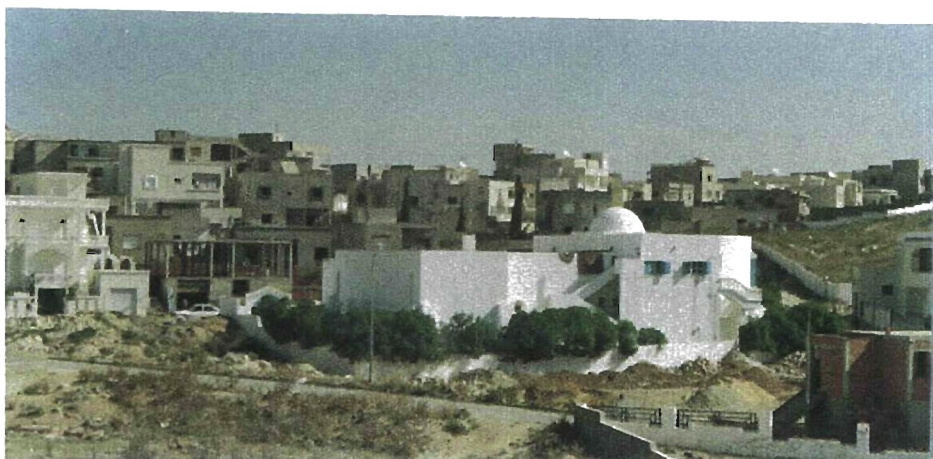
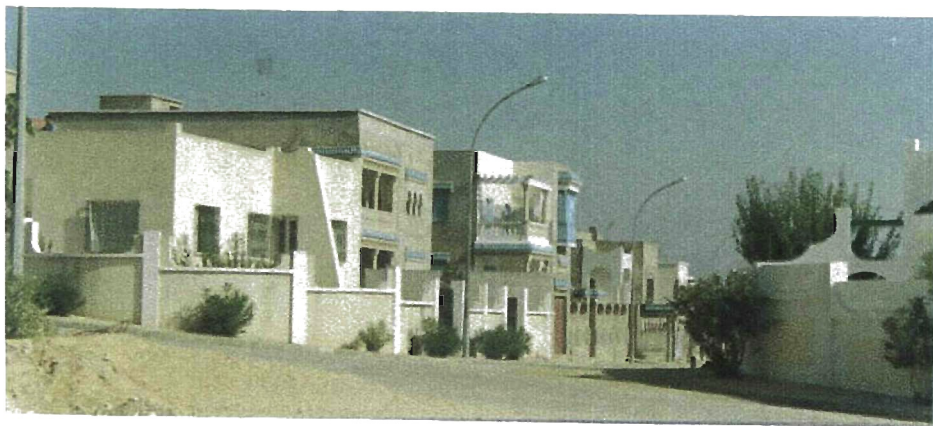
B- Les principaux types morphologiques de logements et organisation matérielle et financière de la construction

1- Prédominance du type pavillonnaire

Notre enquête sur le terrain nous a permis de distinguer les catégories morphologiques de logements très diversifiés. D'abord il y'a un ensemble résidentiel pavillonnaire formé par des villas qui ceinturent le quartier et qui occupent des lots de terrain dépassant les 400 m². Ce type d'habitat dit « isolé » se présente dans la plupart des cas sous la forme d' habitations à deux niveaux : un rez-de-chaussée et un étage occupés par des catégories sociales aisées. Certains propriétaires mettent en location le niveau supérieur de leur résidence.

Un^e deuxième forme d'habitations est présente dans ce même quartier, il s'agit des logements individuels de moyenne taille qui sont construits sur des lots de terrain qui ne dépasse pas les 350 m² et qui appartiennent à des catégories sociales moyennes. Les maisons sont accolées sur les limites séparatives (logements jumelés ou en bandes continues) et possèdent la plupart du temps deux niveaux.

Pl 13 : Logements individuels de type pavillonnaire à El Mourouj 2



La dernière forme de logement individuel que l'on retrouve dans le quartier concerne des habitations exigües, construites par des ménages économiquement faibles qui résidaient dans des quartiers insalubres et populaires autour de Tunis ou bien dans la médina. Ce secteur qui porte le nom d'El Mourouj bis, se distingue par la densité de son bâti et les logements sont construits sur de minuscules lots qui ne dépassent pas les 100 m² et qui sont séparés par des ruelles étroites. En fait ce secteur qu'on appelle aussi « cité des Kurdes », est un lotissement aménagé par l'AFH dans le cadre des parcelles assainies en vue de contenir la propagation des quartiers d'habitat spontané autour de la capitale.

Récemment, l'AFH vient d'achever l'aménagement et la viabilisation d'un lotissement juste à proximité de la « cité de Kurdes » et qui sera destinée à accueillir de l'habitat individuel jumelé et des petits métiers au rez- de- chaussée sur des lot de terrains qui ne dépassent pas les 200 m².

2- Une hiérarchisation de l'espace logement en fonction des revenus

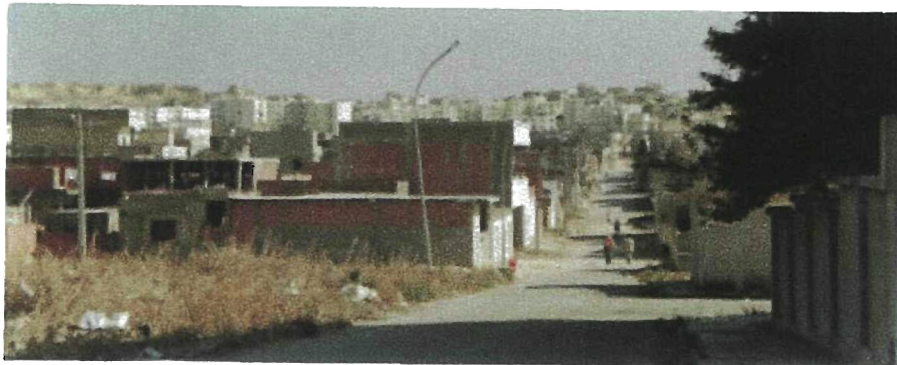
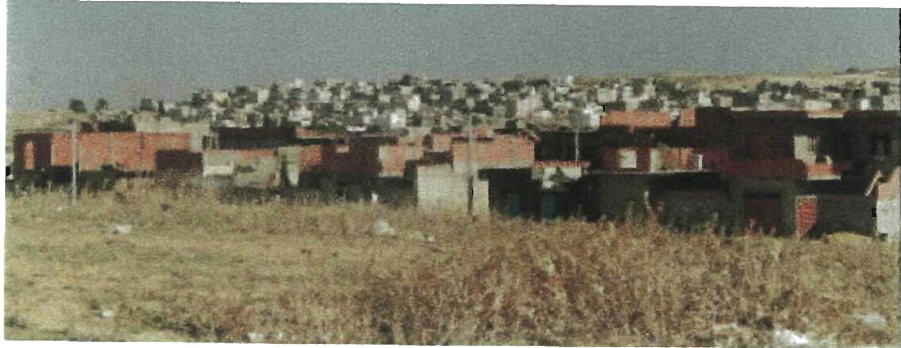
Dans la mesure où le logement représente un objet de consommation économique et idéologique, il est normal que sa structuration et sa configuration vont dépendre de l'image que vont lui imprégner les différents groupes sociaux impliqués dans l'opération d'édification.

Pour les ménages disposant de niveaux de revenus élevés, la structuration de l'espace logement est sélective puisque chaque espace est doté d'une fonction.

Le plan type d'une villa dans laquelle vivent quatre ou cinq personnes comporte deux grandes parties. Il tout d'abord la partie jour avec son immense salon d'apparat, considéré comme un espace de représentation et qui s'accompagne d'une certaine valorisation. Chez certaines famille, le salon est fermé à clé et l'on l'utilise essentiellement pour recevoir les invités de marque. C'est en quelque sorte l'espace servant à indiquer le statut social du chef de ménage. A côté, la salle à manger et l'incontournable « beît el qaâd » que l'on peut traduire par la salle du séjour où la famille passe le plus clair de son temps. Enfin nous trouvons une grande cuisine avec un coin que l'on réserve pour prendre les repas et les déjeuner.

Souvent les meubles vont conditionner l'architecture du logement car il faut bien y faire rentrer les grandes tables, salons et armoires. Ainsi, les ménages disposant de

**Pl 14 : Extension verticale de logements populaires à El Mourouj 2 bis
(Trames assainies)**



ressources financières, vont dépasser parfois les normes requises ³¹ et construire de véritables forteresses d'où par la suite des problèmes de gestion et d'entretien.

La partie nuit affectée à l'étage se compose au minimum de trois chambres à coucher, de la chambre des parents, la salle de bain et le dressing peut faire office d'un appartement indépendant.

Pour ce qui est des catégories socio-économiques disposant de revenus moyens, la hiérarchisation de l'espace logement va dépendre en premier lieu des ressources financières du ménage et pour la majorité des propriétaires de ces habitations, il n'existe pas de dialogue entre l'espace extérieur et celui intérieur puisque la tendance qui prévaut c'est qu'il faut toujours agrandir son chez-soi à cause de la chambre qui manque.³²

Le modèle le plus fréquent que l'on va retrouver à El Mourouj est celui des logements individuels jumelés ou bien en bande. Construits sur des lots de terrain qui ne dépassent pas les 300 m², ces logements vont essayer d'occuper le maximum d'espace puisqu'il faut disposer d'un certain nombre de pièces et chaque espace doit avoir une fonction qui lui est spécifique. Cette logique rejoint celle des catégories sociales aisées que l'on a vu précédemment et qui accorde une large place à la hiérarchisation du cadre construit : l'appropriation du logement se traduisant en espaces distincts et unifonctionnels.

Pour les ménages caractérisés par des revenus faible et qui ont pu acquérir un terrain pour construire un logement, comme c'est le cas des résidents de la cité des « kurdes », le manque d'espace constitue une contrainte importante qu'il faut surpasser. Cette situation va doter ce quartier d'une certaine dynamique qui va se traduire par une tendance à la surélévation des habitations qui ne dépassent pas les 100 m² de superficie totale.

Pour ces catégories sociales aux conditions économiques souvent précaires, construire un logement, c'est disposer d'un espace unique pouvant être le support de plusieurs fonctions à la fois. Ainsi va prédominer la polyvalence et l'interchangeabilité entre les différents éléments qui vont constituer cet espace. C'est l'exemple de la cuisine pouvant faire fonction de salle de séjour ou bien la terrasse supérieure utilisée par l'ensemble de la famille lors de certaines cérémonies comme les mariages durant la période estivale.

3- Une conception architecturale à problèmes

³¹ L'architecte n'est pas responsable de cet situation puisqu'il n'est pas chargé de la conduite des travaux sauf exception et le citoyen constructeur fera ce qu'il veut de son plan n'étant pas confronté à un contrôle stricte.

³² Certains propriétaires vont faire du grignotage au détriment de l'espace qui était réservé au jardin pour ne laisser en fin de compte qu'une mince lisière de terre servant à peu de chose. L'espace balcon est souvent intégré à la pièce adjacente en vue de gagner quelques m²

Toute personne qui entame la construction d'une villa a sa propre idée et un programme chargé³³ en terme de superficie à construire, façade, ouvertures et autres décors. L'architecte est souvent tenu à l'écart puisque son rôle va consister à produire un plan, document obligatoire pour obtenir l'autorisation de bâtir des services municipaux. Par la suite la personne qui va construire fera ce qu'elle voudra avec son plan n'étant pas en fin de compte confrontée à un contrôle stricte de la part de l'administration locale. Cette situation va engendrer une profusion de formes, une incohérence et une détérioration de l'esthétique, un mélange de styles (arabo-musulman et occidental). A titre d'exemple, on peut trouver pêle-mêle de l'aluminium, des tableaux de faïences, des chapiteaux surplombés de tuiles vernissées, des coupoles, des forts espagnols ou sorte de minarets, des tours Eiffel en guise de support pour antenne de télévision.

Comment expliquer donc cette débandade de l'esthétique d'une grande partie des tunisiens ? Selon l'architecte F. BEN MILED, le goût a une histoire sociale et jadis il y avait toute une culture « bourgeoise de la construction avec des règles, des normes et une éthique que l'on ne retrouve pas à présent »

Le point de vue des architectes avec qui nous avons discuté, se résume dans ce qui suit : l'on demande tout simplement à l'architecte de dresser une esquisse dans le but d'obtenir le permis de construire auprès des services municipaux. Pour le reste, le propriétaire qui va entamer par la suite les travaux de construction, va considérer qu'il s'agit de son argent et de sa maison et qu'il est libre de ne pas tenir compte du plan initial qui a été élaboré par l'architecte.

Le sociologue-urbaniste M. BEN SLIMANE, qui a travaillé sur l'esthétique en architecture, insiste sur la question de la « patrimonialisation » et « l'esthétique culturaliste nostalgique des médinas arabo-musulmanes ». En conséquence, les classes moyennes sont « contaminées » par frénésie consumériste et le culte du façadisme dans les nouveaux quartiers résidentiels où l'on assiste à une sorte d'habillage des habitations avec des éléments formels de l'architecture traditionnelle : voûtes, coupoles, moucharabiehs, colonnes Dar Chaâbane, tuiles vernissées...

C- Organisation et financement du logement

³³ La plupart des architectes reconnaissent que les personnes désireuses de construire des villas, ramènent souvent des photos de façades trouvées dans des revues étrangères et exigent la même reproduction dans leur plan.

Pl 15 : Mélange de différents styles architecturaux



1- Un rythme de réalisation assez long et des logements construits au rythme de l'épargne et des prêts

Le processus de construction de logements par les ménages est assez complexe et il est lié à tout un système de production du cadre bâti.

Le point de départ va consister de trouver un constructeur bon marché capable de mener à bien l'opération d'édification. La plupart des personnes que nous avons enquêté ont opté pour la formule du tâcheron. En réalité il s'agit de recourir à un maçon expérimenté qui sera assisté au moins par deux ouvriers ou apprentis. Dans la pratique et concernant le coût de la main d'œuvre, il y a d'emblée accord entre le tâcheron et la personne qui s'engage dans le projet de construction sur la rémunération globale du travail qui sera réalisé. Etant l'absence de contrat écrit entre les deux parties, les désaccords sont très fréquents et il arrive que l'on change de tâcheron au fil du déroulement de l'opération de construction.

Le rythme et la durée de réalisation de l'opération de construction vont dépendre de plusieurs facteurs et le processus d'édification va se faire par à coup pour les personnes qui sont amenées à recourir à un crédit. Notre enquête a montré que la durée moyenne de réalisation d'un logement pour un ménage à revenu moyen peut se situer entre cinq et huit ans.³⁴

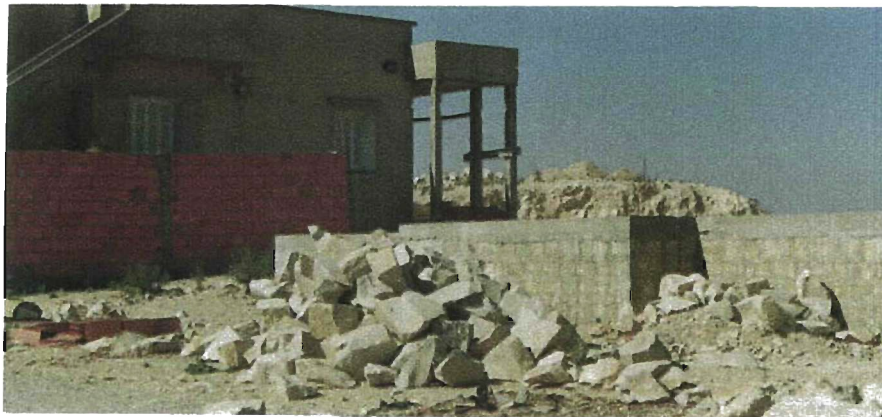
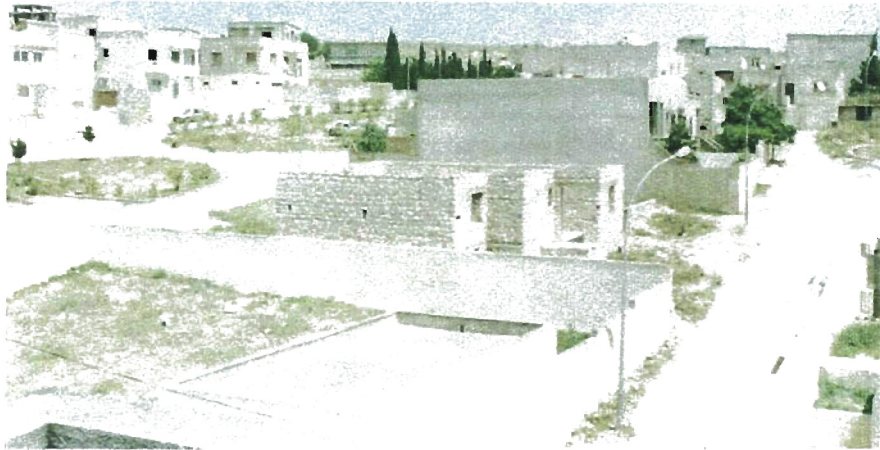
Cette situation peut s'expliquer par le dispositif parfois assez lent pour l'obtention d'un crédit auprès d'une caisse de sécurité sociale ou de la BH, l'accroissement du coût de la main d'œuvre et de certains matériaux de construction.

Ainsi d'une façon générale, la situation socio-économique va conditionner en grande partie le rythme de la construction et ce sont les ménages composés de salariés qui seront obligés de procéder par étapes échelonnées sur plusieurs années d'ou des chantiers qui vont s'éterniser et la maison sera édifiée à la cadence des crédits et des prêts accordés.

Le système de financement de la construction se compose généralement d'un segment domestique et d'un autre institutionnel. L'autofinancement est la principale composante du régime domestique tandis que celui institutionnel s'appuie sur les crédits et prêts bancaires.

³⁴ Certains ménages ne parviennent pas à payer facilement le coût du m² construit qui va dépasser les 400 dinars en moyenne durant les années 90. La résidence va se transformer en un véritable cauchemar et peut engendrer des tensions entre maris et épouses. D'autre part dans ce même secteur d'El Mourouj nous avons recensé une bonne dizaine de logement à l'état d'abandon et qui n'ont pas été encore achevés.

**Pl 16 : Construction par étapes et allongement du rythme de réalisation
des logements**



L'autofinancement a pour principale source l'épargne personnelle qui est à la base des différentes phases de construction et il est liée intimement à l'activité exercée. Lorsque l'effort de mobilisation de l'épargne est insuffisant, le recours à d'autres moyens devient nécessaire.

En notre enquête a montré que la majorité des personnes ayant acheté un lot de terrain auprès de l'AFH ont bénéficié d'un crédits de l'une des deux principales caisses de sécurité sociale du pays à savoir la Caisse Nationale de Retraite et de Prévoyance Sociale (CNRPS) pour les fonctionnaires du secteur public et de la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS) pour les employés du secteur privé. En effet l'adhérent à ces caisses avait la possibilité d'obtenir un crédit plafonné à cinq mille dinars pour l'acquisition d'un terrain destiné à la construction d'un logement. A partir de 1986, les pouvoirs publics ont mis fin à ce régime de financement et c'est la Banque de l'Habitat qui va prendre le relais avec l'instauration de plusieurs formules pour le financement de tout ce qui concerne le volet foncier.³⁵

Notre enquête a montré aussi que la plupart des personnes que nous avons consulté ont eu recours à la Banque de l'Habitat pour financer la construction de leur logement. En effet l'apport de cette dernière institution de crédit, créée au début des années 80 en remplacement de la Caisse Nationale d'Epargne Logement (CNEL), fut d'une grande aide pour les catégories sociales dont les ressources n'étaient pas en mesure de soutenir un effort du genre financement d'un logement.

Le renchérissement du coût de construction va amener la Banque de l'Habitat à supprimer les catégories inférieurs du système d'épargne logement qui a été instauré avec l'avènement de la CNEL et qui a eu un grand succès auprès des épargnants. De plus les caisses de sécurité sociale seront autorisées à consentir des prêts à leurs adhérents en vue de compléter le schéma de financement de la BH.

2- Des coûts de construction très variables

Plusieurs paramètres vont entrer en ligne de compte dans la détermination du coût de construction notamment le prix du terrain et sa superficie, la période durant laquelle on a construit, la qualité des matériaux de construction utilisés et de la finition, le coût de la main d'œuvre et les frais divers. Les données que nous avons collecté à l'occasion de notre

³⁵ La Banque de l'Habitat a essayé ces dernières années de diversifier son produit et de s'adapter aux conditions des ménages tunisiens d'où l'instauration de plusieurs formules pour l'encouragement à l'épargne mais aussi la réduction du taux d'intérêt et l'octroi de crédits directs.

enquête nous ont permis de distinguer trois grandes tranches concernant le coût de construction pour la période allant de 1985 à 1995.

La première tranche intéresse les catégories sociales caractérisées par des conditions matérielles très précaires et qui parviennent à comprimer les coûts de construction. Pour ce qui est de notre exemple, le coût moyen d'un logement dans le quartier populaire appelé « cité des kurdes », se situe entre 10 et 15 mille dinars. Le déroulement de l'action de construction va donc se faire par étapes, comme on l'a mentionné précédemment et l'on aura souvent recours à certains membres de la famille travaillant dans la maçonnerie pour donner un coup de main bénévolement ou bien selon une tarification préférentielle.

Pour les catégories sociales ayant construit des logement jumelés ou bien en bande et se distinguant par des revenus moyens, entre autre une grande partie des salariés appartenant à la fonction publique, le coût moyen est compris entre 25 et 40 mille dinars et certains ménages peuvent atteindre la barre des 50 mille dinars. Comme dans la précédente tranche, les travaux vont s'accomplir par étape distinctes et il y aura toujours quelque chose à rajouter dans la maison.

Pour la dernière tranche, celle relative aux villas luxueuses appartenant à des catégorie nanties, le coût moyen peut dépasser largement les 60 mille dinars pour atteindre les 100 mille dinars pour certaines résidences cossues. Les ressources financières étant disponibles, les travaux se font d'un seul tenant et il n'y aura pas de cassure dans le processus d'édification de la construction.

Pour conclure, on peut dire que cette tendance à l'investissement dans le secteur de l'immobilier de la plupart des ménages quelque soit le profil socio-économique a plusieurs explication. D'abord il faut dire que le coût de la construction qui augmente plus vite que le coût de la vie va amener les gens à penser en premier lieu à construire un foyer, considéré à juste titre dans l'imaginaire populaire, comme étant le tombeau de la vie.

D'autre part s'engager dans la construction de sa propre maison, c'est se libérer des rigidités de l'architecture programmée et pouvoir exercer son savoir-faire dans la mise en œuvre d'une appropriation pratique et symbolique de l'espace logement. Toutefois, cette dynamique impliquant un grand nombre de ménages, doit respecter certaines règles de l'esthétique architecturale et la véritable question qui se pose est de savoir s'il faut imposer des modèles d'urbanisme dans les nouveaux lotissements.

Conclusion

Le logement en tant que besoin fondamental, représente un des principaux indicateurs de vie d'une population. A ce sujet S. THIERY indiquait « si le premier souci d'une population est de se nourrir, le second est de se loger ». Ces soucis ont été à l'origine des préoccupations des pouvoirs publics en Tunisie qui dès les premières années de l'indépendance, ont essayé de soutenir le secteur de la construction et par conséquent résoudre la question du logement particulièrement à Tunis. Ainsi les secteurs du logement et celui de la construction qui sont deux composantes importantes dans toute politique de l'habitat, assurent une des finalités essentielles du développement et ont été à l'origine de l'émancipation de la promotion immobilière privée, profession qui a trouvé un grand soutien de la part des pouvoirs publics à partir de la fin des années 80 qui ont favorisé son ascension.

Ces mêmes promoteurs privés se sont organisés et ont fini par conquérir une bonne part du marché de production du cadre bâti, relayant ainsi le travail accompli par les promoteurs publics comme la SNIT, la SPROLS et l'AFH. Actuellement la gamme de production offerte par ces opérateurs privés est variée puisqu'elle va de la modeste habitation sociale aux unités d'habitation de standing en passant les produits économiques destinés aux catégories sociales moyennes.

La contribution des ménages dans l'effort de production de logement est significative puisque selon des estimations qui se fondent sur la consommation de matériaux de construction (carrelage, ciment et brique) et la demande de services divers (eau et électricité), on construit en Tunisie en moyenne quelque 90 mille logements par an soit près de 10 millions de m² couverts alors que les statistiques officielles donnent une moyenne annuelle de 50 mille logements entre 1984 et 1994. Environ 8 millions de m² couverts sont réservés essentiellement pour le logement privé³⁶.

L'obsession des jeunes ménages à la possession d'un logement, quelque soit les sacrifices va servir de catalyseur au secteur de la construction avec toutefois un obstacle

³⁶ Estimations de M. BOUHRARA, consultant et auteur de plusieurs études sur les politiques de construction dans les pays en développement.

majeur à savoir la rareté et la cherté des terrains destinés à la construction particulièrement dans les grandes agglomérations comme Tunis.

Promoteurs immobiliers privés et ménages sont confrontés au phénomène de l'évolution vertigineuse du foncier qui a une répercussion directe sur le m² de plancher construit. L'Agence foncière d'habitation n'est pas en mesure de répondre à l'heure actuelle aux besoins du marché et contrecarrer la spéculation. Pourtant certaines études ont montré qu'il existe suffisamment de terrain interstitiel non construit dans le Grand Tunis qui atteint les 3 000 hectares, ce qui correspond aux besoins du développement de l'agglomération tunisoise pour les dix prochaines années à venir, sans recourir à de nouvelles zones telles que le Lac Sud ou bien les autres sites de l'AFH.

D'autres part certains pensent qu'il est possible de maîtriser la question foncière par la fiscalité, moyen impopulaire qui est en mesure d'amener les propriétaires à mettre les terrains sur le marché et leur permettre de réaliser eux mêmes des projets dans des conditions économiques et viables.

Quatrième chapitre

RENCHERISSEMENT DU COUT DE L'IMMOBILIER ET SYSTEME DE FINANCEMENT DU LOGEMENT DOMINE PAR LA BANQUE DE L'HABITAT

Introduction

Le secteur de l'habitat capte une bonne partie de l'épargne des ménages et exerce aussi une influence importante sur leur schéma de consommation puisque plus de 22 % des dépenses familiales vont au logement. La stratégie nationale de l'habitat élaborée et mise en œuvre par les pouvoirs publics depuis 1988, a permis de restructurer et relancer le secteur et d'améliorer les conditions d'habitat des ménages. L'acquisition d'un logement est un investissement qui constitue l'aboutissement d'une période d'épargne donnée et cet épargne ne pourra se faire que dans le cas où l'on consomme moins que son revenu. Or à l'heure actuelle avec les différentes formes de crédits à la consommation, les ménages se trouvent sur endettés. De plus l'élévation du coût de la vie réduit la capacité d'épargne du citoyen moyen ce qui représente un lourd handicap face à la montée des prix de l'immobilier.

A voir les principaux indicateurs démographiques et les chiffres du parc immobilier national, il y a lieu de s'étonner quant à la montée des prix des logements. La Tunisie compte en effet quelque 9,5 millions d'habitants dont 2 millions dans la tranche d'âge comprise entre 30 et 40 ans. Du côté du parc immobilier, le pays comptait en 1999 environ deux millions de logements et le nombre avec plus de 60 mille unités construites annuellement. Selon le dernier recensement de 1994, le taux de construction de logements et légèrement supérieur au taux de d'accroissement des ménages. Théoriquement, il y a un surplus de production de logements par rapport à la demande, ce qui devrait amener une baisse ,voir un tassement des prix du logement. Dans la réalité, les prix augmentent à une vitesse qui dépasse le taux d'inflation.¹

La crise actuelle du secteur de l'immobilier neuf est intimement liée à l'évolution vertigineuse du coût de revient du mètre carré bâti en plus de l'inadaptation des produits financiers offerts par rapport aux capacités financières des ménages malgré La panoplie des crédits mise par la Banque de l'Habitat.

Certains spécialistes de la question, expliquent cette situation par des facteurs comme le prix du terrain destiné à la construction, sa rareté et l'épuisement des réserves nationales. Il y a aussi, la question du monopole de fait exercé par l'AFH et les difficultés de ceux qui veulent la concurrencer.

¹ Le taux d'accroissement du prix des logements est de 8 % en moyenne par an selon des experts alors que le taux d'inflation est deen 2001. D'autre part une commission nationale sur le prix du logement a été créée récemment à la suite d'un Conseil ministériel restreint sur la question du logement social.

Les professionnels ajoutent d'autres facteurs comme la rareté de la main d'œuvre qualifiée et le gaspillage des matériaux de construction sur les chantiers. Ils évoquent aussi leurs relations avec l'administration particulièrement l'allongement des délais et la perte de temps.

Le prix de revient du logement ou prix réel avant application de la marge bénéficiaire et après déduction de toutes les charges, droits et taxes n'est pas connu et il n'est pas donné par les promoteurs. Cette marge n'est pas la même d'un promoteur à un autre promoteur d'où une certaine opacité entourant la question des prix des logements qui est devenue un vrai débat national².

D'autre part l'autre constat qu'on peut faire, c'est l'existence d'un décrochage entre le prix de l'immobilier et les autres prix de l'économie à commencer par les salaires³. Cette désolvabilisation des ménages désirant accéder à la propriété exige une réponse des pouvoirs publics et des milieux financiers. Cette dernière idée est illustrée par les propos du Président de la Chambre syndicale des promoteurs immobiliers qui confirme bien les « difficultés du citoyen à financer son logement, quelque soit son revenu, et ce malgré le large éventail des prix qui vont de 25 à 250 mille dinars et les disponibilités de crédits accordés par la Banque de l'Habitat ».⁴

Sur le plan méthodologique, pour appréhender la question du coût du logement, nous avons eu recours à plusieurs sources particulièrement des entretiens avec les promoteurs immobiliers, les nombreux dossiers qui ont été réalisés par des revues tunisiennes, les dossiers télévisés, les acquéreurs de logements, les annonces dans la presse quotidienne et certains sites sur Internet.

A travers notre analyse, nous avons essayé de répondre à un certain nombre d'interrogations particulièrement, voir quels sont les obstacles qui empêchent la mise sur le marché de logements à un coût raisonnable ? Est-ce une question de coût de terrain, de disponibilité, de coût des matériaux de construction, d'équipements des entreprises qui construisent, de coûts financiers ?

² La télévision nationale, a consacré plusieurs débats et dossiers autour de la question au cours de ces dernières années avec la présence sur le plateau des différents protagonistes.

³ Le prix du logement social vertical qui concerne une majorité des salariés tunisiens qui perçoivent entre 300 et 500 dinars par mois, équivaut à 60 fois le salaire mensuel, alors que la norme générale utilisée en Europe est de 5 salaires.

⁴ Voir à ce propos le dossier « Spécial promotion immobilière » dans la revue Réalité avril 2001.

D'autre part on peut se poser aussi la question sur les actions qu'il faut entreprendre pour avoir un coût raisonnable, mais également une bonne qualité et un cadre environnemental convenables.

I- LA SPIRALE HAUSSIERE DU COUT DU LOGEMENT

A- Des prix du logements de plus en plus prohibitifs

Les prix des logements connaissent ces dernières années une flambée et un nivellement vers le haut. Ces prix selon plusieurs personnes avec qui nous avons discuté, ne vont pas de pair avec le pouvoir d'achat des citoyens moyens et les responsables au sein de l'administration en sont conscients de la situation.

Des responsables appartenant à différents partis politiques particulièrement ceux de l'opposition, ont donné leurs points de vue au cours de débats télévisés et sur les colonnes des journaux à propos du coût excessif du logement. Certains parmi ces responsables expliquent ces prix par une mauvaise application du principe de la libéralisation du marché et à cela ils ajoutent l'absence d'une association de défense des consommateurs crédible et représentative. L'exemple qui illustre bien cette situation est exprimé par la figure XX qui présente des villas jumelées destinés à la vente et dont le prix dépasse les 70 mille dinars, somme qui dépasse de loin les capacités financières d'une grande partie des couches sociales moyennes.

La démarche méthodologique que nous avons adopté, a consisté à relever un certain nombre de prix de vente de logements proposés par les promoteurs privés et le principal promoteur public, en l'occurrence la SNIT. Le choix de ces prix portera essentiellement sur des catégories de logements qui sont demandés par les ménages.

C'est ainsi que dans la catégorie logement collectif, nous avons retenu les deux types suivants : le 2 pièces plus salon et le 3 pièces plus salon ; alors que dans la catégorie logement individuel, on s'est contenté du type dit villa jumelé ou en bande.

Nous avons essayé de prendre le maximum d'exemples de prix dans notre zone d'étude, pour cela on s'est basé sur les prix affichés dans les annonces publicitaires de vente de logements et les contacts directes que nous avons établi avec certains promoteurs ayant des projets à El Mourouj.

Le résultat de cette démarche nous a permis d'établir les tableaux récapitulatifs suivants :

Tab 39 : Exemples de prix d'appartements du type (deux pièces plus salon) proposés par des promoteurs privés à EL Mourouj

Promoteur	Site	Superficie	Prix	Année
SIBIC	Mourouj 4	-	48 000 D	1999
ESSOUKNA	Mourouj 4	-	30 à 32 000 D	1999
EL MADINA	Mourouj 5	-	32 000 D	1999
SERIC	Mourouj	-	42 850 D	1999
MGH	Mourouj 5	72 m ²	34 000 D	1997
Prom Immo	Mourouj 4	-	45 à 54 000 D	2001
Immo SLIM	Mourouj 5	-	33 000 D	2000
SIMPAR	Mourouj 1	-	54 à 63 000 D	1999

Source : Enquête personnelle

C'est la gamme la plus demandée notamment dans la catégorie des logements sociaux mais aussi économiques. Dans leurs projets immobiliers, les promoteurs accordent une bonne part à cette gamme avec des superficies qui ne dépassent pas les 75 m² et des prix qui sont très variables. Pour ce qui est de l'exemple d'El Mourouj, la fourchette des prix proposés par les promoteurs privés se situe entre 30 mille et 63 mille dinars (Tab 39).

La même gamme d'appartements proposée par la SNIT, se situe à peu près au même niveau pour ce qui est la superficie. Concernant les prix, Le promoteur public commercialise des appartements de standing avec des prix qui dépassent les 60 mille dinars pour atteindre les 81 mille dinars (Tab 40).

Tab 40 : Exemples de prix proposés par la SNIT du type (2 pièces plus salon)

Site	Superficie	Prix	Année
El Khadra 9	129 à 210 m ²	81 000 D	1999
Mourouj 3	-	33 000 D	2001
El Ourdia 7	-	45 000 D	2000
Enkhilet	-	40 940 D	1999
Ariana	-	55 000 D	1999

Source : Enquête personnelle

Fig 83 : Logements individuels (villas en bandes) de plus en plus chers

Source : La Presse 2000, 2002

 **IMMOBILIERE
MEHDI**

**VEND A EZZAHRA BASSATINE
VILLAS JUMEELES A PARTIR DE**

73.500 DT



Bureaux de vente:
Résidence Diar Ez-Zahra - 2034 Ez-Zahra

A VENDRE

8 VILLAS haut standing (en bande continue)

RESIDENCE LES LILAS

à Ennasr II, rue de la faculté

— Composées de :

- * **Sous-sol** : Garage, s. d'e., chambre + jardin
- * **RDC** : s.s.à manger, séjour, cuisine, s.d'e. + loggia
- * **1^{er} étage** : 4 chambres + 2 salles de bains.

- Chauffage central, sèche serviette
- Climatisation par split - système
- Revêtement sol en marbre blanc (salon)
- Volets roulants en PVC
- Porte principale en acajou
- Appareils sanitaires ROCA

— Pour tous renseignements, contactez :

Société Le Logement

Ariana Center - 4^e étage

Tél. : 71.705.588

Site web: www.logement.com.tn

La gamme du type trois pièces plus salon, concerne particulièrement le logement économique et celui de standing et tend de plus en plus à prendre de l'importance chez un grand nombre de promoteurs. Cependant il faudrait faire une précision à propos du nombre de pièces tel qu'il est comptabilisé par certains promoteurs. En effet il est courant que l'on assimile le salon à un deux pièces puisque on y ajoute automatiquement la salle à manger. Ainsi dans les prospectus et dans le contrat de vente on trouvera la dénomination : salon, salle à manger.

Tab 41 : Exemples de prix d'appartements du type : 3 pièces plus salon

Promoteur	Site	Superficie	Prix en dinars	Année
ESSOUKNA	Mourouj 5	-	40 800 à 44 137	1999
Prom Immo	Mourouj 5	-	57 à 63 000	2001
Imm SLIM	Mourouj 5	-	43 575	2000
SIBIC	Mourouj4	-	58 000	1999
EL MEDINA	Mourouj 5	-	44 000	1999
Sté MBAREK	Mourouj 5	-	38 à 42 000	1999
SNIT	Cité El Khadhra	-	94 000	1999
SNIT	Mourouj 3	95 m ²	44 000	1999
SNIT	Mourouj 3	100 m ²	47 000	2001
SNIT	Mourouj 1	-	60 000	1999
SNIT	El Ouardia 7		47 000	2000
SNIT	Ariana	-	70 000	1999

Source : Enquête personnelle

Plusieurs appartements de ce type sont commercialisés par la SNIT et les promoteurs immobiliers privés puisque la demande existe. La superficie de ces habitations dépasse en principe les 100 m² en moyenne. Le prix de ces appartements est très variable : il peut aller de 38 à 63 000 Dinars chez les promoteurs privés, alors que chez la SNIT, les prix se situent entre 44 et 94 000 Dinars. Les prix dépassant les 70 mille dinars de la SNIT concernent des appartements de standing.

Plusieurs facteurs expliquent cette gamme variée des prix proposées par les promoteurs privés et publics. En effet le prix de l'appartement est déterminé par le nombre de pièces et par sa superficie mais aussi par situation géographique. En effet un deux pièces

Liste des prix des Appartements

Bloc N°	Designation	S Cte (m2)	Prix (DT)	Jardins(m2)	Composition
7	A1	101	70 000	198	SSàM, 2 Càc, Cuisine, SdB Installée, Sd'eau
7	A2	124	72 500	0	SSàM, 3 Càc, Cuisine, SdB Installée, S d'eau
7	A3	124,5	72 500	0	SSàM, 3 Càc, Cuisine, SdB Installée, S d'eau
7	A4	75	43 500	0	SSàM, 1 Càc, Cuisine, SdB Installée
6	A5	75	43 500	0	SSàM, 1 Càc, Cuisine, SdB Installée
6	A6	99	55 000	0	SSàM, 2 Càc, Cuisine, SdBain Installée
5	A7	99	55 000	0	SSàM, 2 Càc, Cuisine, SdBain Installée
5	A8	122	70 000	0	SSàM, 3 Càc, Cuisine, SdB Installée, S d'eau
4	A9	120,5	68 500	0	SSàM, 3 Càc, Cuisine, SdBain Installée, S d'eau
4	A10	99	55 000	0	SSàM, 2 Càc, Cuisine, SdBain Installée
3	A11	99	55 000	0	SSàM, 2 Càc, Cuisine, SdBain Installée
3	A12	99	55 000	0	SSàM, 2 Càc, Cuisine, SdBain Installée
2	A13	86	50 000	0	SSàM, 2 Càc, Cuisine, SdBain Installée
2	A14	91	52 500	0	SSàM, 2 Càc, Cuisine, SdBain Installée
1	A15	91	52 500	0	SSàM, 2 Càc, Cuisine, SdBain Installée
1	A16	116	65 000	0	SSàM, 2 Càc, Cuisine, SdB Installée, S d'eau

**Fig 84 : Augmentation et fluctuation du prix des logements vendus
par les promoteurs privés**

Source : La Presse 1998 et 1999

«ZAHRET EL MOUROUJ»
- EL MOUROUJ V -

**Appts sociaux et économiques
spacieux et bien aménagés**

S+2 : de 32 000 D à 36 000 D
S+3 : de 36 000 D à 41 000 D

- * Finition de qualité,
- * Vue panoramique (sur la haute colline),
- * Résidence clôturée et gardée,
- * Espaces verts et jardin bien conçus,
- * Parabole et téléphone,
- * Proximité école primaire, collège et lycée,
- * En vue plusieurs équipements et métro.

Projet préfinancé par la B.H.
Tous types de crédits sont acceptés
Remise des clés immédiate.

SOCIETE M'BAREK
240.843 / 344.885

"ZAHRET EL MOUROUJ"
à EL MOUROUJ -V-

**Appts Sociaux et Economiques
Spacieux et bien Aménagés**

S+2 : de 34 000 d à 38 000 d
S+3 : de 38 000 d à 43 000 d

- * Finition de qualité,
- * Vue Panoramique (sur la haute colline),
- * Résidence clôturée et Gardée,
- * Espaces verts et jardin bien conçus,
- * Parabole et Téléphone,
- * Proximité Ecole primaire, collège et lycée.
- * En vue plusieurs équipements et métro.

Projet préfinancé par la B.H.
Tous types de crédits sont acceptés
Remise des clés immédiate

SOCIETE M'BAREK
240-843/344-885

ESSOUKNA

VEND A EL MOUROUJ DES APPARTEMENTS :
Financés par le FOPROLOS 2* et autres crédits :

S.+1 : de 22.700 D à 24.000 D
S.+2 : à 32.000 D

*** Salaire brut entre 2 et 3 fois le SMIG.**

Financés par tous autres crédits :
S.+3 : de 43.000 D à 44.600 D

Achèvement des travaux prévu en octobre 1998.

**Renseignements : 46, rue Tarek Ibn Zied
Mutuelleville - 1082 Tunis**
Téléphone : 843.511 (lignes groupées) - Fax : 783.130

ESSOUKNA

Vend à El Mourouj des appartements :
Financés par le FOPROLOS 2 * et autres crédits :

S + 1 : de 24.400 D à 30.400 D
S + 2 : de 30.400 D à 32.000 D.
*** salaire brut entre 2 et 3 fois le SMIG.**

Financés par tous autres crédits :
S + 3 de 40.400 D à 44.900 D.
Remise des clés immédiate

Renseignements :
46, rue Tarek Ibn Zied - Mutuelleville - 1082 Tunis

Téléphone : 843.511 (lignes groupées)
Fax : 783.130

plus salon à El Manar, Ennassr ou sur les Berges du Lac coûte plus cher que le même appartement à El Mourouj ou Boumhel.

Les prix diffèrent aussi selon que l'appartement se trouve au premier étage ou au quatrième (Tab 42), avec ou sans ascenseur, qu'il soit social, économique ou de standing. Même dans ces dernières catégories, il existe bien des différences selon certains promoteurs. Les prix que l'on trouve à Tunis peuvent diminuer de plus de 30% s'il se trouvent à Sousse ou bien à Sfax et plus encore si on se déplace à Mednine ou à Jendouba. Certains promoteurs peuvent au cours de la même année et en l'espace de quelques mois, proposer deux prix différents (Voir fig 84).

L'on se demande alors s'il existe bien un prix de référence des logements ?

Les prix pratiqués par la majorité des promoteurs ne sont pas à la portée de toutes les bourses et l'on a enregistré au cours des années 1997 et 98 une mévente des logements de standing étant donné le décalage entre l'offre et la demande. Cette situation n'a pas été résorbée durant la première moitié de l'an 2000 puisque d'après nos investigations l'offre de logements dans le Grand Tunis se caractérise par son abondance et par une forte concurrence au sein de la profession.

Le promoteur immobilier privé ESSOUKNA, avec qui nous avons eu entretien, nous a fourni des renseignements très utiles concernant le sous-détail du prix de vente du logement social vertical que nous avons essayé d'analyser et d'exploiter. En effet, selon des sources auprès du ministère de l'Équipement et de l'Habitat, la référence en matière de prix pourrait être celui du prix de revient des logements construits dans le cadre du Fonds de promotion du logement social (Tab 43).

Tab 43 : Prix des logements sociaux homologués en 1993

Type	Superficie	Prix définitif	Prix du m ²
FOPROLOS 1 : collectif	55 m ²	23 000 D	418,1 D
FOPROLOS 2 : individuel	70 m ²	33 000 D	471,4 D

Source : Ministère de l'Équipement et de l'Habitat

Les prix étant fixés sur la base des coûts de plusieurs éléments dont les plus importants sont le terrain, la construction et les frais généraux, comme cela est indiqué dans le tableau qui suit.

Tab 44 : Sous-détail du prix de vente du logement social vertical en 1985 et 2001

Désignation (coût /m2 en dinars)	Projet achevé en 1985		Projet achevé en 2001	
	Coût	Pourcentage	Coût	Pourcentage
Charge foncière par m2 de plancher	7,000	3,43%	48,000	11,6%
Construction	147,000	72,2%	246,000	59,6%
Maîtrise d'œuvre	6,000	2,94%	12,000	2,9%
Branchement	6,255	3,07%	15,000	3,64%
Divers	0,500	0,25%	3,500	0,85%
Frais financiers	10,528	6,1%	40,000	9,7%
Charges de fonctionnement	10,355	6%	30,000	7,24%
Marge	10,355	6%	18,000	4,36%
Total	203,840	100%	412,500	100%

Source : ESSOUKNA

Les investigations que nous avons mené, montrent que deux principales composantes entrent dans la formation du prix de revient d'un logement : les charges directes qui comprennent essentiellement le coût du terrain et celui de la construction. Ces deux composantes dépassent à elles seules les 70 % du coût total du logement. Entre 1985 et 2001, le coût de construction a enregistré une baisse assez significative. Les charges indirectes représentées par les frais de branchement, les frais financiers, les charges de fonctionnement et les charges fiscales, sont inférieures à 30 % du coût global du logement. Si l'on fait une comparaison entre les deux mêmes dates, l'on remarque une légère augmentation dans la rubrique des frais financiers en 2001 par rapport à 1985 (Tab 44).

Le promoteur ESSOUKNA, indique que la structure du coût du logement social vertical est la même que celle d'un logement de type économique. Pour vérifier les indications qui nous ont été fournies par ce promoteur, nous avons fait une comparaison avec des données qui ont été avancées par un entrepreneur dans le bâtiment concernant le coût du logement à l'occasion d'une enquête réalisée par le quotidien La Presse en date du 8 mars 2000. Dans cette enquête réalisée en 1999 sur le coût de l'habitat parue dans un dossier spécial du quotidien gouvernemental, il a été demandé à un entrepreneur de détailler pour chaque type de logement le coût de chacune de ces composantes. Le résultat de cette opération est résumée dans le tableau 45 qui donne un coût moyen qui a été calculé à partir

de la fourchette de prix de revient pour les différentes composantes, données par l'entrepreneur.

Tab 45 :Principales composantes entrant dans la formation du prix des logements neufs

	Social	Economique	Standing
Coût du terrain (Dinar/ m ²)	60	90	145
Coût de construction (Dinar/ m ²)	235	310	535
Coût des branchements (Dinars/ m ²)	30	55	105
Frais financiers (Dinar/ m ²)	70	90	90
Charges d'exploitation (Dinar/ m ²)	26,2	38,2	61,2
Coût du m ² construit	421,2	583,2	936,2
Coût total du logement (Dinars)	25 000	60 000	120 000

Source : Les enquêtes de la Presse : le coût de l'habitat, La Presse du 8 mars 2000

Le tableau 45, confirme les résultats qui ont été avancés par le promoteur ESSOUKNA, puisque les deux composantes concernant le foncier et la construction occupe la première place avec presque 70% du coût total du logement quelque soit le type.

Le coût de l'immobilier devient de plus en plus prohibitif malgré une offre abondante et certains pensent que les promoteurs sont des spéculateurs et ont tendance à gonfler le prix du mètre carré bâti en augmentant leur marge par un système de grignotage sur le coût du foncier et celui de la construction.

Du côté de la promotion immobilière publique, notons que le coût du m² du logement SNIT de type économique collectif a connu une augmentation vertigineuse puisqu'il est passé de 51 dinars en 1975 à 470 dinars en 1998. De même, l'indice du coût du m² de ce même type de logement a été multiplié par neuf entre ces deux dates, passant de 154 à 1424 comme l'indique le tableau ci-après :

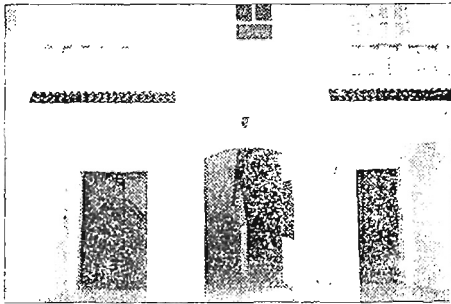
Tab 46 : Evolution du coût et de l'indice du coût du m² d'un logement SNIT de type économique

Année	Coût du m ²	Indice du coût
1975	51	154
1984	132	400
1998	470	1424

Sources : S. BOUBAKEUR, enquête personnelle

Fig 85 : Prix du mètre carré construit passant de 450 à 490 dinars

Source : La Presse 1999



RESIDENCE ERRIADH EL MOUROUJ - 4 -
Logements standing au prix social : 450 D le m²
Occasion à ne pas rater

Superficie de 115 à 140 m² comprend : 3 cc. ss. à m. cuisine. s.b. séchoir + balcon
Finition attirante & emplacement idéal au prix du social
F : 5 - 3 cc. ss. à m. + gde. cuisine : sb. chauffage central : parabole. résidence clôturée.
parking. espaces verts. séchoir + balcon

Projet préfinancé par la B.H. / Tous crédits acceptés.
Pour bien juger, contactez nous et visitez votre futur logement à El Mourouj IV
REMISE DES CLES IMMEDIATE SEP/98
IMMOBILIERE BEN CHAIEB - 1, av. Tahar Haddad El Mourouj I
Tél. : 01.363.798 — 09.311.815

UN VRAI PLACEMENT DE PERE DE FAMILLE
**RESIDENCE ERRIADH
EL MOUROUJ -IV-**

Logements standing au prix du social : 450 D le m²
Occasion à ne pas rater

115 m² : 4 pièces, à partir de 48.000 DT
135 m² : 5 pièces, à partir de 58.000 DT
2 et 3 c.c., ssm., cuisine, s.b., chaudière,
chauffage central, séchoir, balcon, parabole.
Résidence clôturée avec parking, espaces verts.
Projet préfinancé par la B.H.
Tous crédits acceptés.

Pour bien juger notre finition, contactez-nous et
visitez votre futur logement à El Mourouj IV
LA REMISE DES CLES EST IMMEDIATE
IMMOBILIERE SIBC BEN CHAIEB - 1, av. Tahar Haddad El Mourouj I
Tél. : 01.363.798 — 09.311.815

LE PLAISIR DE BATIR
**UNE RESIDENCE D'EXCEPTION
OU VIVRE EST UN ART**
**RISIDENCE
RIADH EL MOUROUJ 4**

Logements standing au prix du social : 490 D le m²
OCCASION A NE PAS RATER

Superficie de 115 à 140 m² comprend : hall d'entrée,
3c.c., s.s.m., cuisine, s.b. séchoirs, balcon, chauffage
central avec chaudière individuelle installée, gaz,
téléphone, parabole, résidence clôturée, parking,
espaces verts, finition attirante, emplacement idéal
et vue panoramique au prix du social
Projet préfinancé par la BH.
Tous crédits acceptés
Pour bien juger, contactez-nous et visitez
votre future logement à El Mourouj IV
Remise des clés immédiate
Immobilier SIBC
1, av. Tahar Haddad El Mourouj I
Tél. : 01.363.798 - 09.311.815

Les chiffres du tableau 46 montrent que l'inflation dans le bâtiment est très élevée et l'on se demande quels sont les facteurs endogènes et exogènes qui peuvent expliquer la forte hausse que subit le secteur du bâtiment ces dernières années.

B. Importance des composantes coût du terrain et coût de construction dans la formation du prix du logement collectif :

1. Hausse du coût du terrain du fait de sa rareté et de la spéculation

L'augmentation des prix des logements est souvent imputée à la hausse du coût des terrains. Or dans les exemples que nous avons pris, le coût du terrain se situe entre 15 et 17 % du prix de revient du logement. Le prix d'achat du terrain est largement pris en compte lors de la définition du prix de vente de la construction et chez certains promoteurs le coût du terrain peut parfois atteindre un prix assez singulier. Cette hausse du coût du foncier s'explique par le fait que ce dernier commence à se raréfier ces dernières années étant donné l'accroissement constant de la demande. Cette situation a amené l'AFH principal fournisseur de terrains destinés à la construction⁵ à réviser ses prix à la hausse. Cette situation s'explique par l'accroissement des charges de la viabilisation des terrains lorsqu'on s'éloigne du centre et des zones urbanisées où il existe un minimum d'équipements.

D'autre part les réserves foncières de l'AFH diminuent et comme elle n'a plus le droit d'exproprier, elle se trouve obligée au même titre que les lotisseurs privés à acheter ses terrains auprès des particuliers ce qui lui revient cher.

En évoquant le coût de revient du logement, certains promoteurs estiment que l'AFH ne joue plus son rôle de régulateur public du marché foncier puisque cet organisme adopte la procédure de la vente aux enchères publiques des lots de terrains, procédure selon eux favorisant la spéculation et contraire à la vocation même de cette entreprise de service public. D'après ces mêmes promoteurs, l'AFH pratique des prix excessifs⁶ malgré l'exemption de la TVA et la rareté parfois de la rétention des terrains.

Les sociétés privées spécialisées dans le foncier destiné à l'habitation, s'estiment victimes de procédures et même de lois anti-concurrentielles. Il y a d'abord la forte imposition face à l'AFH qui est exemptée de la TVA. Selon certains promoteurs, les privés sont contraints de participer aux frais d'infrastructure extra-muraux qu'elle réalise, lorsque leurs terrains sont situés à proximité de ceux de l'AFH. D'autre part, la procédure

⁵ De 1987 à 1999, l'AFH a aménagé et distribué environ 2720 ha pour différents types de projets.

⁶ L'expropriation a permis à l'AFH d'acheter des terrains à des prix qui ne dépassent pas les 20 dinars le m² et de les vendre par la suite à plus de 1000 dinars le m².

**Fig 86 : Procédure de vente aux enchères publiques de terrains
viabilisés par l'AFH**

Source : La Presse avril 2000



AGENCE FONCIERE D'HABITATION
Avis de vente volontaire aux enchères publiques
de terrains aménagés
Avis n°12/2000

L'Agence Foncière d'Habitation met en vente par voie d'enchères publiques des lots de terrain viabilisés destinés à recevoir divers équipements, et ce, dans des zones d'avenir en plein essor de construction.

LOTISSEMENTS	N° DU LOT	SUPERFICIE	AFFECTATION	CUS	COS
EL MOUROUJ IV	E 52	897 m ²	Jardin d'enfants	0,75	0,30
EL MOUROUJ V	EHC 11	1.410 m ²	Commerce + habitat	1,20	0,40
EL MOUROUJ V	EHC 12	1.313 m ²	Commerce + habitat	1,20	0,40
EL MOUROUJ V	E 46	547 m ²	Hamman	0,60	0,30
Nlle MEDINA II	E 10	721 m ²	Optionnel	0,60	0,40
Cité Essalem «B» Hamman-Lif	EHC 3	1.957 m ²	Commerce + habitat	1,20	0,33

La vente aura lieu le mardi **18 avril 2000 à 10h00** au siège de l'Agence Foncière d'Habitation sis au 30, rue El Hédi Karray - Tunis, en présence d'un huissier-notaire.

Le paiement est au comptant avec une majoration de 10%.

Les plans de lotissement ainsi que les données techniques sont mis à la disposition du public au siège de l'Agence Foncière d'Habitation à l'adresse sus-indiquée.

L'Agence se réserve le droit de retirer de la vente toute parcelle n'ayant pas atteint un prix jugé acceptable.

administrative d'acceptation des dossiers, a de lourdes conséquences financières du fait des crédits contactés par ce entreprises.

La mauvaise qualité des services publics et privés qui va l'encontre du coût du logement, est évoquée par certains promoteurs. Ceci concerne la durée des travaux, comme c'est le cas de l'arrêté de lotissement qui exige l'intervention de pas plus de 13 administrations différentes⁷.

2. Le coût de construction représente une composante essentielle du prix du logement

En vue d'analyser l'évolution des prix des matériaux de construction, on s'est basé sur les indications fournies par La Tunisie Economique, revue publiée par l'Union tunisienne de l'industrie du commerce et de l'artisanat (UTICA)⁸ et la Revue de l'Equipeement publiée par le ministère de l'Equipeement et l'Habitat qui présentent les prix des principaux articles utilisés dans le secteur du bâtiment. Ainsi, l'on a pris une quinzaine d'articles couramment utilisés dans le bâtiment durant les années 1981,1990 et 2000.

L'analyse de l'évolution des prix de ces articles (Tab 47), montre d'abord l'existence d'un décalage net au niveau des prix entre les deux décennies 1980/1990 et 1990/2000. En effet durant la première décennie, la plupart des articles utilisés dans le secteur de la construction ont connu une hausse assez significative. A titre d'exemple les prix du bois rouge (1^e choix) et du bois blanc ont été multipliés respectivement par 3 et 2,4. Le gravier en tant que produit de carrière a subi une forte hausse puisque son prix a presque triplé. Les produits céramiques comme la brique à six trous très utilisée et qui a pratiquement remplacé la pierre et les hourdis utilisées dans les toitures, ont vu leur prix multiplié par 2.

Durant la deuxième décennie 1990/2000, la tendance des prix a été plus modérée puisque seuls les briques à six trous ont vu leurs prix subir une augmentation de 40%. Pour les autres articles, les hausses enregistrées ont été inférieurs à 40% et pour certains produits l'on a noté une baisse de prix comme c'est le cas du marbre importé et des briques à 12 trous, sous l'effet de la concurrence et de l'abondance de l'offre.

Cette situation des prix des matériaux de construction durant la dernière décennie a été confirmée par les promoteurs immobiliers pour qui le coût de la construction stagne ou accuse une très légère augmentation bien que la part de la composante matériaux de construction soit importante dans le coût global du logement, avec plus de 50% de ce coût.

⁷ L'exemple donné est celui de la recherche de sous-traitants pour la STEG par les promoteurs mêmes, alors que ce travail est du ressort de l'entreprise publique.

⁸ L'UTICA est une organisation professionnelle qui défend les intérêts du patronat tunisien et qui existe depuis les années 40.

Tab 47: Evolution du prix de matériaux de construction entre 1981 et 2000

Nature des matériaux	UNITE	1981 octobre	1990 décembre	2000 décembre
Ciment artificiel 250/315 en vrac	Tonne	24D,972	46D,540	55D,548
Chaux artificiel LM 50-100 en sac papier	Tonne	19D,360	35D,980	42D,528
Carreaux mosaïque 25x25 1 ^e choix	M ²	2D335	5D,500	6D,633
Brique 6 trous	1000	30D,996	60D,000	85D,000
Brique 8 trous	1000	101D,844	182D,000	210D,000
Brique 12 trous	1000	148D,338	232D,000	225D,000
Hourdis 16x33x30	1000	166D,000	350D,000	420D,000
Bois blanc 1 ^e choix	M3	181D,000	453D,000	435D,000
Bois rouge 1 ^e choix	M3	249D,038	767D,304	656D à 1085D
Gravier 5/15 – 5/17	M3	2D,699	7D,683	8D,041
Sable de concassage	M3	1D,135	1D,540	1D,750
Marbre blanc importé (3 cm)	M ²	50D,793	135D,212	105D,000
Fer à béton de 6 mm en rouleau	Tonne	312D,459	530D,079	589D,151
Fer UPN de 80 mm	Tonne	326D,602	603D,721	603D,721
Verre à vitre demi-double	M ²	2D,500	4D,500	420D,000

Source : La Tunisie économique + Revue de l'Équipement

D'autre part la concurrence sur le marché entre les entrepreneurs de BTP durant les dix dernières années a fait que le prix de la construction n'a pas subi une augmentation significative.

Les charges directes comprennent aussi les coûts de branchement. Il s'agit des prestations des organismes publics que sont la STEG pour l'électricité, l'ONAS pour le réseau d'assainissement et la SONEDE pour l'eau potable. Les promoteurs immobiliers estiment que l'intervention de ces organismes est longue de plus elle a connu une forte hausse au cours des dernières années⁹.

Avant, tout le travail se faisait sur 60 hectares à titre d'exemple et actuellement, il s'agit souvent de superficies plus réduites de 5 à 6 hectares ce qui va revenir plus cher. En plus la durée des travaux est à l'origine de l'accroissement du coût du logement du fait de l'absence de coordination entre les grands organismes nationaux comme la STEG et la SONEDE.

3. Les charges indirectes :

Les charges indirectes comprennent les frais financiers, les frais généraux d'exploitation et les charges fiscales. D'après les professionnels, les lenteurs au niveau de

⁹ La STEG, la SONEDE et les PTT demandent de payer à l'avance et attendre par la suite le tour pour la désignation de l'équipe qui sera chargée de l'installation. D'autre part ces organismes chargent les organismes de sous-traitance selon leur choix.

l'administration tel que l'octroi des différentes autorisations sont à l'origine de l'accroissement de ces frais. D'autre part les promoteurs ont toujours demandé l'allègement des frais financiers en plus de la facilitation des procédures de financement des projets et la réduction des délais qui ont des incidences sur la situation financière des opérateurs. La lourdeur du volet de la fiscalité est souvent évoqué par les professionnels de l'immobilier particulièrement la question de l'application de la TVA à la promotion immobilière.

En effet dix ans après la promulgation de la loi 90-17 du 26 février 1990 redéfinissant les opérations de promotion immobilière, la Direction générale des études et la législation fiscale a fait paraître une note commune¹⁰ prévoyant l'application de la TVA à ces opérations à l'exception de celles ayant pour objet de vente d'immeubles à usage exclusif d'habitation. D'après cette note, les activités de promotion immobilière sont concernées par les dispositions du code de la TVA. Selon l'article 1 de ce code, les activités soumises à la TVA, sont les affaires accomplies en Tunisie, se rapportant à des activités industrielles, artisanales et libérales ainsi que les opérations commerciales autres que les ventes. Le législateur a fourni la liste des autres activités soumises à la TVA et la promotion immobilière n'est citée qu'en ce qui concerne la vente de terrains lotis.

~~A leur tour~~ ^{D. leur est} les promoteurs immobiliers estiment que leurs activité de part ses spécificités et du fait de l'esprit de la législation ne peut être soumise à la TVA. Pour ces mêmes professionnels, la promotion immobilière est un tout indissociable et son encouragement au cas où il est maintenu, doit concerner l'ensemble de l'activité et non une partie de cette activité. Même si la TVA¹¹ est supportée par le consommateur, son application à la promotion immobilière est de nature à rejaillir sur les coûts du logement d'une façon générale.

Dans tout cela, il est permis de se poser quelques interrogations à propos de la marge bénéficiaire des promoteurs immobiliers. Le président de la chambre syndicale des promoteurs immobiliers rejette ces accusations tout en indiquant que la profession est contrôlée par le ministère de l'Équipement notamment pour ce qui est des logements sociaux. En effet dans ce dernier cas, le prix du mètre carré est plafonné ce qui a fait fuir un grand nombre de promoteurs. Pour les autres types de logements, les promoteurs sont libres de vendre au prix qu'ils désirent.

¹⁰ Note commune n° 19/2000 du 13 mai 2000.

¹¹ La TVA dont le taux atteint 18%, est collectée par les promoteurs immobiliers au profit du ministère des Finances.

D'une façon générale, certaines études ont montré que les marges prélevées par les promoteurs privés et les entreprises de bâtiment sont élevées et qu'elles sont parfois supérieures à celles autorisées par l'administration. Elles représentent de 20 à 25 % des prix de vente des logements¹². Cela n'empêche que certains promoteurs accordent des remises spéciales en vue d'activer la vente de logements comme l'indique la figure 87 .

C. Les coûts cachés et leur impact sur la productivité dans le bâtiment

Les entreprises de bâtiment et travaux publics jouent un rôle important dans la finalisation des projets réalisés par les promoteurs immobiliers publics et privés. La majorité de ces entreprises sont de petites tailles et n'ont pas su adapter leurs structures à la croissance rapide des programmes du logement. Ce dernier point pose une question importante : quels critères adoptés pour mesurer la productivité dans le secteur du bâtiment ?

Le conseiller auprès de la Fédération nationale du bâtiment A. BEN AMOR, estime que la détermination du rendement de la main d'œuvre dans les chantiers est une opération difficile du fait de l'absence de normes de production dans le secteur du bâtiment comme c'est le cas dans les pays développés. C'est ainsi que le terme de « coûts cachés » a été utilisé dans certaines études à propos de facteurs difficiles à quantifier et ayant un impact certain sur la productivité dans les bâtiment. Ces coûts sont en étroite relation avec le marché du bâtiment.

L'objectif majeur des entreprises de BTP le plus fréquemment recherché est la maximalisation du profit immédiat. Une telle situation n'est possible qu'en situation normale de travaux suffisants et une concurrence saine. Durant les périodes de récession, les entreprises de BTP offrent des prix excessivement bas afin de maintenir leurs activités et éviter toutes ruptures avec leurs partenaires. Afin d'augmenter au maximum leurs parts de marché, certaines entreprises adoptent un prix inférieur à ceux de la concurrence, tout en agissant sur les coûts de production. Cette politique peut être suivie par les entreprises structurées et ayant de solides moyens financiers, celles soumises à des problèmes de trésorerie auront de grandes difficultés après le démarrage des travaux.

¹² La marge peut atteindre les 35% du prix de vente du logement (voir dossier sur le coût du logement : La Presse du

**Fig 87 : Promoteurs immobiliers accordant
des remises spéciales sur le logement**

Source : La Presse novembre et décembre 2000

PROJET PREFINANCE PAR LA BANQUE DE L'HABITAT

RESIDENCE EL HABIB - ARIANA

A L'OCCASION DU 7 NOVEMBRE

SESPRI PROMOTION ACCORDE UNE REMISE EXCEPTIONNELLE DE 10%

AUX EPARGNANTS DE LA BH

POUR LES QUATRE APPARTEMENTS DE STANDING QUI RESTENT (S +2)

REMISE DES CLEFS IMMEDIATE

AU CENTRE VILLE DE L'ARIANA DANS UNE RESIDENCE FERMEE

RENSEIGNEMENTS

39, RUE 8301 MONTPLAISIR - BUREAU N°7 3^{ème} ETAGE

TEL. / FAX : 842 115 TEL. : 846 206 / 546 170

**REMISE SPÉCIALE DE
5%**

VENTE DES TROIS DERNIERS APPARTEMENTS

à la Résidence IBN ZEIDOUN
Cité Riadh El Andalous - Ariana

- * Chauffage central installé
- * Parabole
- * Places de parking abritées
- * Clôture extérieure.

• S'adresser à : **L'IMMOBILIÈRE DE L'AVENUE**
31, avenue de Paris - Tunis

TÉL. : 351.523 / 350.371
FAX : 337.867 / 345.800

L'insuffisance de la productivité dans les chantiers et les résultats médiocre au niveau des coûts, peuvent s'expliquer par l'absence de suivi et des lacunes en matière de planification coordination et décisions entre les différents acteurs (promoteurs, bureaux d'études, administration, organismes financiers, entreprises de bâtiment).

Parmi les autres facteurs ayant un impact négatif sur le coût de l'immobilier, nous citerons les déficiences au niveau de l'encadrement se manifestant par l'absence de conducteurs de travaux¹³ à plein temps sur chaque chantier, l'insuffisance de la qualification de la main d'œuvre¹⁴ qui est ressentie particulièrement dans les grandes entreprises. D'autre part les jeunes issus des centres de formation professionnelle ne reçoivent pas la plupart du temps une qualification adéquate alors que ceux qui ont été formés sur le tas ne possèdent pas les bases techniques nécessaires pour affronter les problèmes qui peuvent se poser. Enfin il faut relever le taux d'absentéisme important dû aux mauvaises conditions de travail et aux faibles salaires.

Concernant la question de l'utilisation du matériel, notons que la faiblesse des équipements sur les chantiers explique en partie le coût élevé en partie de la main d'œuvre au niveau de la fabrication du béton. A cela il faudrait ajouter le déficit en moyen de levage en particulier une utilisation limitée des grues.

Sur un autre plan, il existe réellement sur les chantiers un gaspillage important de matériaux¹⁵. En effet des écarts importants sont observés entre la consommation théorique nécessaire à la réalisation de l'ouvrage et les quantités réelles. Cette situation est engendrée en grande partie par des chutes et des pertes, des défauts de dosage, de correction au mortier du fait de la déféctuosité de la planéité des murs. A cela s'ajoutent les détournements de matériaux recyclés en général dans la production informelle.

Le poste frais de chantier qui représente en moyenne de 15 à 18 % du prix de revient des unités construites est mal maîtrisé. Ce poste comprend les frais d'installation du matériel, le coût du matériel, le coût du personnel et les frais de fonctionnement par poste. Dans la plupart des chantiers, l'organisation interne laisse à désirer ce qui engendre plusieurs problèmes de logistique propres au secteur du bâtiment.

¹³ Actuellement il existe plusieurs institutions supérieures qui forment et mettent sur le marché des techniciens supérieurs dans le bâtiments et le génie civil et qui ne trouvent pas de l'embauche auprès de entreprises de BTP.

¹⁴ Le surcoût dû à la main d'œuvre pas suffisamment qualifiée est évalué à 15% selon la Chambre syndicale des promoteurs immobiliers.

¹⁵ Le surcoût dû à l'allongement des délais d'exécution et en perte de matériaux de construction est évalué entre 15 et 20%.

D. Quelle marge bénéficiaire réelle réalisée par les promoteurs immobiliers du secteurs public et privé ?

La marge bénéficiaire tient compte de plusieurs charges comme les frais financiers et les frais généraux. Pour les entreprises du secteurs public, ces frais sont jugés généralement élevés puisque l'on invoque la complexité et les difficultés de gestion de structures qui souffrent d'un surplus de main d'œuvre.

Pour ce qui est de la SNIT cette marge est de 20% selon son PDG. Dans le détail, 10% pour couvrir les frais généraux et si le dossier est préfinancé par la Banque de l'Habitat, il faut ajouter des frais financiers de 10%. Cette marge on la retrouve aussi pour le logement social que celui économique.

Ces marges ne permettent pas à la SNIT de rentrer dans ses frais, d'où cette option pour le logement de standing destiné entre autre à couvrir les frais des logements sociaux.

Le logement de standing se caractérise d'abord par un emplacement privilégié par rapport au centre et souvent il dépasse les 100 m² pour ce qui est de la superficie. La construction se fait selon des cloisons triples et le logement dispose de plusieurs commodités comme le chauffage central, l'ascenseur, des matériaux de construction de premier choix comme le marbre importé, les faux plafonds, les sanitaires et la robinetterie¹⁶.

Le coût du m² des logements de standing de la SNIT dépasse les mille dinars. Ce type de logement est très demandé et pour les 40 appartements d'El Manar 2, la SNIT a enregistré 900 demandes alors que le nombre de demandes avoisine les 2000 pour ce qui est des 333 logements de l'Ariana.

Le PDG de la SNIT affirme que son entreprise est en parfaite connaissance des prix pratiqués et qu'elle fait de son mieux pour maîtriser le coût du logement. En effet on table du côté de la SNIT sur une équation qui devrait ramener les frais généraux à 6% alors qu'actuellement ils sont de 10%. Cela doit se faire dans le cadre d'une compression de la charge foncière et d'une densification de l'habitat.

Le point de vue des promoteurs immobiliers privés diffère de celui de la SNIT. En effet pour T. CHAABOUNI, patron d'une société de promotion immobilière, « le coût du logement a connu depuis le début de la décennie 90, une évolution anormale déconnectée de l'inflation générale ». Selon ce même promoteur, la construction d'un logement est

¹⁶ Il n'existe pas de cahier de charges ou textes qui détermine tous ces critères concernant le logement de standing.

essentiellement un service, et c'est la mauvaise qualité des services privés et publics qui va jouer contre le logement.

Pour ce qui est de la question de la marge bénéficiaire, T. CHAABOUNI parle d'une marge légale de 18,5%, qui après libéralisation atteint le double et même plus. En conséquence il situe la marge des promoteurs privés à l'heure actuelle à environ 35%, ce qui nous rapproche un peu de la vérité.

L'importance de ces marges pour les promoteurs peut se justifier par les tensions qui existent sur le marché alors que pour les entreprises de bâtiment l'explication est en rapport avec les garanties qu'il faut assurer contre les nombreux aléas tels que les retards de paiement de la part des promoteurs, les travaux supplémentaires sur les chantiers du fait de la carence des études en plus de la faible productivité de la main d'œuvre¹⁷.

Le président de la Chambre syndicale des promoteurs immobiliers pense que lorsqu'un promoteur se rend compte qu'il a fait un mauvais calcul de ses frais lors de la vente d'un logement, c'est le prochain client qui paiera en guise de compensation¹⁸.

Plusieurs faillites ont été enregistré dans le secteur de la promotion immobilière. Cela a amené la Banque de l'Habitat à créer une société de promotion immobilière chargée principalement de la reprise de projets inachevés suite à la défaillance de leurs promoteurs. Il s'agit de la Société de promotion immobilière pour la vente et la location qui a repris plusieurs grands projets comme le complexe de Bardo-Center et le complexe intégré du côté de la X2 et de la rue A. SAVARY.

Le patron des promoteurs immobiliers privés lance la balle dans le camp de certaines catégories sociales aisées quand il affirme « pourquoi vendre moins cher ce que tout le monde veut au prix fort ». Selon lui ces catégories sont mues par une frénésie d'achat de logements dans certains endroits précis de la capitale, pour plusieurs raisons notamment la spéculation et le recyclage de capitaux

En définitive la question qui se pose est la suivante : selon quelle procédure faut-il agir en vue de réduire au maximum le prix de vente des logements neufs ?

La situation du secteur de l'habitat exige à l'heure actuelle une réflexion qui doit s'articuler autour des problèmes qui sont à l'origine du renchérissement disproportionné du

¹⁷ C'est le cas des charges de la sécurité sociale et les exigences de la législation du travail qui obligent le patron à payer un ouvrier le salaire d'une semaine même s'il n'a travaillé que pendant une demie journée.

¹⁸ Voir La Presse du 12 octobre 2001.

Fig 88 : La SOPIVEL, une filiale de la BH spécialisée dans la reprise des projets non achevés
Source : La Presse mars 1998

SOPIVEL

Société de Promotion Immobilière pour la Vente et la Location
Filiale de la BANQUE de l'HABITAT



Met en vente, à 5 minutes des principaux centres d'activités de Tunis
et dans un complexe intégré
sur la X2 et la rue Alain SAVARY

Résidence cité Jardins



Crédits B.H. assurés
Des appartements de 4 à 6 Pièces de très haut standing, dans
deux immeubles réhabilités.
Des loaux commerciaux au R.D.C

11, rue Kheireddine PACHA - 1002 - Tunis - Belvédère
Tél. (216 1) 847 031 - 845. 561 - Fax: (216 1) 840 912

C&R/T.S.A. 845 176

SOPIVEL

Société de Promotion Immobilière pour la Vente et la Location
Filiale de la BANQUE de l'HABITAT



Met en vente, à 5 minutes des principaux centres d'activités de Tunis
et dans un complexe intégré
sur la X2 et la rue Alain SAVARY

Résidence cité Jardins



Crédits B.H. assurés
Des appartements de 4 à 6
Pièces de très haut standing,
Parking et box avec accès
sélectif au sous-sol.
Des loaux commerciaux au
R.D.C.: Cafétéria, pharmacie,
salle de sports, super marché,
boutiques pour tout commerce

11, rue Kheireddine PACHA - 1002 - Tunis - Belvédère
Tél.: (216 1) 847.031 - 845. 561 - Fax: (216 1) 840 912

C&R/T.S.A. 845 176

coût du logement. Les résultats assez positifs enregistrés en matière de logements sociaux ne doivent pas occulter les solutions pratiques qu'il faudrait trouver en vue d'améliorer la qualité du bâti et d'en comprimer les coûts.

Les pouvoirs publics sont pour la densification par l'augmentation du nombre d'habitants par hectare. Cela pourrait se faire par l'encouragement et le développement de l'habitat social vertical. Une autre solution consisterait à agir au niveau du coût de la construction. En effet il s'agit d'éviter le gaspillage sur les chantiers en économisant les matériaux de construction en plus il faut améliorer le rendement des ouvriers ce qui permettrait de diminuer au moins de 25 % le coût de construction. L'amélioration de la qualité du produit ne peut se faire que par l'augmentation du taux d'encadrement des entreprises de bâtiment qui est très faible actuellement. D'autre part les résultats de plusieurs travaux de recherche entamés au début des années 80 dans le domaine du bâtiment et jugés probants, n'ont pas été pris en compte. C'est le cas des travaux sur l'utilisation des matériaux locaux telle que la chaux hydraulique naturelle ignorée par les concepteurs ou bien le plâtre qui n'a pas trouvé encore la place qu'il mérite. A cela il faudrait ajouter certaines innovations telle que le liant fabriqué à partir du phosphogypse dont les performances dépassent celles du ciment¹⁹.

Le système des coopératives chargée de la construction des logements permet d'éviter de passer par un promoteur immobilier et par conséquent de payer un surplus puisque ces associations font du bénévolat et ne touchent aucune marge bénéficiaire.

II. UN SYSTEME DE FINANCEMENT DU LOGEMENT DOMINE PAR LE SECTEUR PUBLIC

Le secteur de l'immobilier particulièrement la construction de logements neufs, implique un grand nombre d'acteurs et exerce un effet d'entraînement sur les activités qui lui sont liées. La tendance de plus en plus affirmée à la « marchandisation » des objets construits en plus de la hausse vertigineuse de leur prix, confèrent à cette question une acuité particulière. En conséquence le problème du financement de l'immobilier constitue un point nodal d'autant plus que l'objet construit exige de nombreux moyens de production faisant appel à une multitude d'intervenants (entreprises de construction, promoteurs immobiliers, producteurs de matériaux de construction, propriétaires fonciers, financiers) et nécessite un détour de production relativement long.

¹⁹ Le phosphogypse est produit actuellement par des unités industrielles de chimie dans le Sud du pays (Sfax et Gabès) et constitue une source potentielle de pollution du fait du rejet direct en mer.

La spécificité du secteur se traduit par la mobilisation de fonds importants, par une durée d'amortissement assez longue et par l'impossibilité d'une solvabilité complète immédiate. La production ou l'acquisition d'un objet construit est une opération qui exige un effort financier personnel ou familial considérable.

A fin de pouvoir faire face aux exigences du marché immobilier, les agents économiques utilisent les différentes possibilités que leur offre le système financier mis en place par les pouvoirs public en vue de l'acquisition d'un logement.

A. L'instauration de l'épargne logement

Le secteur de l'habitat en Tunisie a profité d'une politique active et volontariste de l'Etat ce qui a permis la naissance de plusieurs institutions offrant la possibilité de financer l'acquisition d'un logement ou bien d'un terrain.

1. Une faible capacité d'épargne des ménages tunisiens :

L'enquête nationale sur le budget, la consommation et le niveau des ménages en Tunisie réalisée en 1995, a révélé la capacité modeste d'épargne des ménages tunisiens particulièrement en matière de logement malgré une augmentation significative des revenus. Cette insuffisance de l'épargne des ménages est confirmée par la décomposition des dépenses annuelles moyennes du ménage (Tab 48).

Tab 48 : Dépenses annuelles moyennes des ménages tunisiens

Nature des dépenses	Montant en dinars
Consommation de bien et service	4596
Autofinancement pour achat logement	167
Autoconsommation alimentaire	85
Evaluation des dons reçus en nature	48
Evaluation des avantages en nature : logement, voiture, téléphone, eau	7
Evaluation du service de logement pour tout ménage propriétaire de son logement	212
TOTAL	5115

Source : INS, Enquête nationale sur le budget, la consommation et le niveau de vie des ménages

Le tableau ci-dessus montre la part relativement élevée des dépenses monétaires réservée aux biens et services dans le budget moyen du ménage tunisien, soit plus de 90 % des dépenses totales. Les dépenses d'autofinancement pour l'acquisition d'un logement sont insignifiantes et atteignent près de 3 % de l'ensemble des dépenses. D'autre part la part du

poste habitation a enregistré une baisse selon les enquêtes de l'INS passant de 27,9 % à 22,2 % entre 1975 et 1995.

En vue de mobiliser l'épargne des ménages tunisiens, les pouvoirs publics ont décidé la création de la Caisse nationale d'épargne logement (CNEL) en 1973. Il s'agit d'un organisme public à caractère financier et commercial dont la mission principale est la mobilisation l'épargne en recevant les dépôts des souscripteurs de contrats d'épargne logement. Ainsi la caisse accordait des prêts aux personnes ayant souscrit un contrat d'épargne pour financer la construction ou l'acquisition d'un logement et préfinance les promoteurs immobiliers agréés.

Tab 49 :Le bilan de la CNEL depuis sa création jusqu'à sa transformation en banque en 1989

Epargne nette drainé	480 millions de dinars
Nombre de comptes souscrits	336 000
Nombre de crédits de financement accordé	78 224
Volume des crédits de financement accordé	492 millions de dinars
Nombre de crédits de préfinancement accordé aux promoteurs	46 716
Volume des crédits de préfinancement accordé aux promoteurs	308 millions de dinars

Source : Banque de l'Habitat

Les principaux problèmes rencontrés par cette caisse sont liées à une inadéquation entre l'offre et la demande de logements, des coûts de construction sans cesse croissant et du manque de coordination entre les différents intervenants dans le secteur de l'habitat. Dans le but de pallier ces insuffisances, la CNEL fut transformée en banque avec comme principaux objectifs :

* Apporter une souplesse dans la politique de crédit avec la personnalisation des conditions.

* Introduire la diversification des ressources destinées au secteur (épargne logement, épargne libre, ressources d'emprunt ...).

- Accorder des crédits pour le financement des autres secteurs de l'économie.

2- La Banque de l'Habitat : Collecter le maximum d'épargne des ménages

Le rôle de la Banque de l'Habitat (BH) est de trouver, de collecter, de fournir et de mettre à disposition les moyens de financer l'habitat. Cette mission est accomplie à travers des outils financiers comme la collecte de l'épargne, l'intervention sur le marché financier,

les financements extérieurs dont ceux de l'Etat. La BH est une banque spécialisée dans l'habitat qu'elle finance à hauteur de 80% de son chiffre d'affaire. Elle accorde des crédits aux promoteurs immobiliers et aux particuliers dont les épargnants. Entre 1988 et 2001, la banque a financé la construction de plus de 65 mille logements pour un coût de 1 431 millions de dinars.²⁰

*** l'octroi de crédits aux particuliers :**

Ces crédits vont permettre aux ménages d'acquérir des logements neufs ou bien anciens, de construire des logements, de faire des travaux d'aménagement et d'extension. La BH offre à sa clientèle dans ces cas, quatre catégories principales de crédits à savoir : les crédits soumis au régime de l'épargne-logement, les crédits directes octroyés sur les ressources de la banque, les crédits du Fonds de promotion pour les salariés et les crédits sur ressources extérieurs. Le régime d'épargne-logement est la principale composante du système de financement du logement en Tunisie. Il a été instauré par les pouvoirs publics dès la création de la CNEL en vue de favoriser la création d'une tradition d'épargne chez les tunisiens, la recherche de solutions appropriées aux problèmes de financement en vue de l'acquisition et la construction de logements en plus de la promotion du patrimoine immobilier. Entre 1988 et 2001, la BH a accordé des crédits à 135 mille bénéficiaires pour un montant de 2 000 millions de dinars. De plus diverses mesures ont été prises en vue d'encourager l'achat de logements neufs et la construction d'habitations. Ainsi le taux du marché monétaire (TMM) a été ramené de 8,25 à 6,75%, alors que le taux d'intérêt de l'épargne a été ramené à 5,25% exempté à hauteur de 50% de l'impôt. Le montant du crédit a été relevé à 2,5 fois le montant de l'épargne et même 3 fois pour le régime de 6 ans d'épargne. Plusieurs modifications ont été apportées au régime de crédits épargne logement depuis l'institution de la CNEL. Ce régime fonctionne en deux phases : l'épargne et le crédit. Dans la première phase épargne, le postulant au crédit doit au préalable épargner à la banque pour une durée de 4, 5 ou 6 ans et il a le choix entre cinq catégories d'épargnes.

La BH proposait par le passé 13 catégories d'épargne-logement à sa clientèle. Cette réduction de 13 à 5 tient au fait que certaines formules ne répondaient plus aux conditions du marché et aux prix en vigueur. Le montant de l'épargne exigé pour chacune de ces catégories peut être constitué en 4 ans, 5 ans ou 6 ans. Ainsi les nouvelles catégories d'épargne-logement opérationnelles à l'heure actuelle se présentent comme suit :

²⁰ Plus de la moitié de ces investissements ont été accordés aux privés.

→ LA PHASE CREDIT

Arrivé à maturité selon le régime choisi, le Plan Epargne-Logement vous donne droit à :

Un crédit Normal pour consolider votre Capital-Epargne

LE REGIME 4 ANS

Catégorie	Crédit normal	Remboursement sur 15 ans*
G	8.600	83
H	10.000	96
I	11.300	109
J	12.600	120
K	20.000	192

LE REGIME 5 ANS

Catégorie	Crédit normal	Remboursement sur 22 ans*
G	11.000	84
H	13.000	99
I	15.000	114
J	16.000	122
K	25.000	190

LE REGIME 6 ANS

Catégorie	Crédit normal	Remboursement sur 22 ans*
G	13.500	103
H	16.000	121
I	18.600	141
J	20.000	152
K	31.000	236

*dont deux années de grâce sans intérêts pour les ménages à revenu moyen

Un Crédit Complémentaire pour optimiser votre budget

Montant	G	H	I	J	K
Crédit	8.600	10.000	11.300	12.600	20.000

• Si au bout de 2, 3 ou 4 ans le Capital-Epargne est constitué, le détenteur peut postuler à :

Un Crédit Anticipé pour concrétiser votre projet

La B.H. vous donne la possibilité de contracter un Crédit Anticipé immédiatement sur simple demande, vous pourrez alors profiter des occasions qui se présentent à vous sans plus attendre.

Tab 50: Les catégories d'épargne-logement actuelles de la Banque de l'Habitat

Catégorie	Montant de l'épargne mensuel exigé	Epargne après 4 ans	Epargne après 5 ans
Catégorie G	81 dinars	3 888 dinars	4 860 dinars
Catégorie H	95 dinars	4 560 dinars	5 700 dinars
Catégorie I	110 dinars	5 280 dinars	6 600 dinars
Catégorie J	120 dinars	5 760 dinars	7 200 dinars
Catégorie K	182 dinars	8 736 dinars	10 920 dinars

Source: Banque de l'Habitat

De nouvelles mesures tendant à relancer le secteur du financement du logement ont été prises suite à l'augmentation du coût de l'immobilier. De plus le montant des crédits ne couvrent plus les frais d'acquisition des logements et les conditions de remboursement sont devenues inadaptées aux moyens des ménages. Les modifications et aménagements du système de crédit portent toute du même constat : le logement devient de plus en plus chère et pour que le maximum de salariés puissent continuer à y accéder, il était devenu nécessaire de réduire le coût de crédit servant à financer l'habitat.

C'est ainsi que le crédit épargne-logement a vu son taux d'intérêt passer de 8,25 à 6,75 % à partir de novembre 1998, ce qui correspond à une réduction de 1,5 %. Ce crédit fonctionne selon le régime suivant : si la personne désireuse d'acquérir un logement a épargné pendant 4 ans, elle pourra recevoir un crédit dont le montant est égal au double de la somme épargnée, majorée des intérêts . La durée de remboursement se fera sur 15 ans dont deux ans de grâce sans intérêts pour les revenus inférieurs à 5 fois le SMIG²¹ et sur 13 ans pour les revenus supérieurs à 5 fois le SMIG.

***Les crédits complémentaires et directs :**

L'épargnant peut associer au crédit épargne-logement un crédit complémentaire créé récemment en 1995 pour faire face à l'augmentation des prix des logements. Le montant de ce crédit complémentaire est le même que celui du crédit normal. Le taux est égal au TMM plus 2%, quant à la période de remboursement, elle est de 13 ou 20 ans. Il existe aussi des crédits directs ou hypothécaires introduits en 1994 pour permettre à ceux qui ne disposent pas d'épargne de postuler à un prêt. Ils s'adresse aussi à ceux qui ont un épargne et qui

²¹ Le salaire minimum interprofessionnel garanti (régime 48 heures) à la suite de la dernière majoration de 2002, atteint 202 dinars.

→ **LE PLAN EPARGNE LOGEMENT**
FEU VERT POUR LA PROPRIETE

Acheter, construire, agrandir son foyer est l'objectif de tout tunisien. Pourtant ce projet naturel et légitime est souvent freiné par la rigidité des charges quotidiennes et les coûts des logements.

COMMENT SE FINANCER ET CONCRÉTISER

TOUS VOS PROJETS ?

Le Plan Epargne - Logement est la solution idéale pour vous permettre d'accéder à la propriété.

← **LA PHASE EPARGNE**

▶ **LE REGIME D'EPARGNE 4 ANS**

Remboursement sur 15 ans*

Catégorie	Epargne mensuelle minimale	Revenu Mensuel Brut exigé
G	81	243
H	95	285
I	110	330
J	120	360
K	182	540

▶ **LE REGIME D'EPARGNE 5 ANS**

Remboursement sur 22 ans*

Catégorie	Epargne mensuelle minimale	Revenu Mensuel Brut exigé
G	65	195
H	76	228
I	88	264
J	96	288
K	146	438

▶ **LE REGIME D'EPARGNE 6 ANS**

Remboursement sur 22 ans*

Catégorie	Epargne mensuelle minimale	Revenu Mensuel Brut exigé
G	54	164
H	63	190
I	73	221
J	80	242
K	121	367

*dont deux années de grâce sans intérêts pour les ménages à revenu moyen

souhaitent disposer de plus de crédits. Ces derniers peuvent alors faire un cumul, dans les limites autorisées par leurs revenus. Le montant du crédit direct varie selon le revenu du contractant du crédit, tout en sachant que la capacité de remboursement ne doit pas dépasser 40 % du revenu. Les taux appliqués sont variables selon que le logement fait partie de la catégorie sociale, économique ou de standing et la durée de remboursement est de 20 ans²².

La BH prépare à l'heure actuelle un nouveau crédit, non plafonné qui finance aussi bien le nouveau que l'ancien, où on ne cherchera pas si vous êtes déjà propriétaire ou si votre domicile est une résidence secondaire.

3- Budgets des ménages alourdis par les crédits

Les ménages tunisiens ont tendance à vouloir vivre au-dessus de leurs moyens. Pour cela, ils n'hésitent pas à payer tout par facilité en contractant des emprunts et crédits qui peuvent grever leurs budgets. Pour illustrer ces situations d'endettement, nous citerons l'exemple de citoyens récemment installés à El Mourouj et qui vivent des conditions financières difficiles du fait du remboursement de crédits et ce type de cas se généralise de plus en plus ces dernières années.

Premier exemple : M.N, employé dans un organisme public, Mourouj 4

« J'ai obtenu au début de l'année 1999 un crédit logement de 34 500 dinars. J'ai pu acheter une villa duplex qui m'a coûté 38 900 dinars grâce à un autofinancement de 4 500 dinars. Le crédit que j'ai obtenu est échelonné sur une période de 20ans avec un taux d'intérêt de 8,25%. On m'a prélevé ainsi 340 dinars par mois. Or je touche seulement 530 dinars comme salaire mensuel. Il ne me reste plus par conséquent à la fin de chaque mois que 190 dinars. Il est impossible de vivre avec seulement 190 dinars, surtout si l'on est marié et que l'on a des enfants. J'ai été obligé de déménager et d'habiter chez mes beaux-parents. Actuellement et bien que cela soit interdit, je suis contraint de louer ma maison pour faire vivre ma famille et je regrette d'avoir acheté une maison car je n'en tire pas satisfaction. Au contraire je suis en train de payer des dettes et je ne pourrai pas habiter dans cette maison avant que les charges aient diminué, c'est à dire avant cinq ans. Je suis vraiment très déçu. »

Deuxième exemple : S.M, fonctionnaire dans une société étatique de transport :

J'ai obtenu un crédit logement de 8 700 dinars en 1987. Chaque mois, je verse une mensualité de 80 dinars à la Banque de l'Habitat ce qui ne représente pas une grosse charge

²² La Banque Mondiale a recommandé aux autorités tunisiennes d'opter vers le marché hypothécaire qui permet l'octroi de crédits remboursables sur de longues durée qui vont de 20 à 30ans.

dans mon budget. Je n'ai pas donc de problème et j'arrive même à payer régulièrement mes échéances. Certains de mes collègues de travail, ont cumulé plusieurs formes de crédits à la fois. Contraints de les rembourser tous, avec notamment leur taux d'intérêt, ces derniers ne trouvaient pratiquement plus de quoi vivre. La seule issue qui leur est possible est l'emprunt dès le cinquième jour du mois.

Ces deux derniers exemples nous renvoient à une question réglementaire qui concerne le problème des charges de remboursements des crédits logement qui selon la loi, ne doivent pas dépasser 40% du revenu déclaré. Selon un responsable du contentieux d'une agence bancaire, les personnes travaillant dans le secteur privé n'hésitent pas parfois à faire de fausses déclarations. Ils gonflent leur revenus et ne parviennent pas à honorer leurs engagements envers la banque²³. Pour ce qui est des personnes travaillant dans la fonction publique, il n'y a pas de problèmes puisqu'elles sont obligées de faire une domiciliation du salaire à la banque qui accorde le crédit.

La BH vient de créer au début de l'année 2002, un nouveau Plan épargne logement appelé « El Jedid » qui va s'ajouter au plan classique. En effet pour acquérir un logement neuf auprès d'un promoteur agréé ou un particulier, pour acheter un logement ancien ou un terrain pour la construction d'un logement, l'extension ou la rénovation d'un logement, le nouveau plan (Tab 51). Cette nouvelle formule de l'épargne logement, montre bien que les pouvoirs publics sont conscients du décalage qui existe entre le prix des logements et le coût de la vie d'une façon générale.

Tab 51 : Nouveau Plan épargne logement de la BH

Nature du régime	Crédit accordé	Durée remboursement
Régime 1 an	Epargne x 1	10 ans
Régime 2 ans	Epargne x 2	15 ans
Régime 3 ans	Epargne x 2,5	15 ans
Régime 4 ans	Epargne x 3	20 ans

4. Les crédits de préfinancement des promoteurs immobiliers

Les crédits de préfinancement des promoteurs immobiliers sont destinés aux promoteurs et lotisseurs pour construire des logements, acquérir ou viabiliser des terrains. Ces crédits financés sur les ressources de la banque, sont accordés à des taux d'intérêt

²³ Dans le cas de retard de paiement d'une ou plusieurs échéances, la banque peut saisir la justice et obliger le débiteur à rembourser ces crédits.

variables en fonction du type de projet. Le promoteur immobilier doit résoudre le volet financier de son projet particulièrement le règlement de l'acquisition du terrain et le cadencement des des paiements de l'entreprise de bâtiment. D'autre part il doit assurer la mise en vente des unités d'habitation construites et du cadencement des recettes. L'ensemble de ces données définit le besoin de financement que le crédit-promoteur est destiné à couvrir. La couverture du solde de trésorerie à couvrir par le promoteur, se fait essentiellement par les crédits de la Banque de l'Habitat. Pour les crédits de préfinancement, la BH exige du promoteur un autofinancement de 30 %, l'hypothèque sur le terrain objet du projet de la construction, la garantie personnelle et la souscription à diverses assurances. Cette politique des garanties a permis à la banque de maîtriser ses risques et d'avoir un niveau de créances classées nettement moins important que celui de la moyenne des autres établissements de crédits. L'intervention de la BH au cours des dernières années pour le financement de l'habitat s'est intensifié particulièrement le préfinancement des projets immobiliers du secteur privé comme cela est indiqué dans le tableau...

Tabl 52 : Financement de l'habitat par la BH

Type de crédit	1997	1998	1999
Crédit promoteurs immobiliers	151	161	220
Crédits financement de l'habitat	183	231	311
Total	334	392	531

Source : Banque de l'Habitat

La Banque de l'Habitat a mobilisé au cours de 1999 un montant global de 531,3 millions de dinars pour le financement de l'habitat (promoteurs et acquéreurs de logements), alors le montant engagé en 1998 était de 392,6 milliond de dinar. La ventilation des crédits laisse entrevoir une evolution des crédits sur ressources ordinaires de la banque, caractérisée par la prédominance des crédits directs. En effet la BH, consciente des difficultés que rencontre le secteur de l'immobilier à cause du dérapage du coût de revient du logement, a créé de nouveaux produits tels que la catégorie K qui a bien réussi et le crédit direct qui a donné une bouffé d'oxygène aux promoteurs. C'est dans cette optique que la banque a décidé de créer une société de promotion immobilière chargée essentiellement de la reprise de projets inachevés suite à la défaillance de leurs promoteurs²⁴. Compte tenu du risque de mévente au niveau du logement de standing qui représente 11 % des préfinancement de la

²⁴ Il s'agit de la SOPIVEL qui a repris à son compte certains projets comme celui de la cité Jardin à proximité du siège du ministre de l'Agriculture.

banque, il a été décidé de limiter l'intervention de la banque au financement des projets commercialisables, répondant aux capacités financières et à la solvabilité des clients.

La volonté d'alléger les frais financiers que supportent les promoteurs a connu un début de résolution par la création d'un bureau d'accueil au sein de la BH en vue de faciliter les procédures de financement et d'écourter les délais qui ont des incidences sur l'augmentation des frais financiers.

Dans la perspective de permettre aux promoteurs immobiliers de baisser leurs prix, la BH a pris une série de mesures allant dans le même sens. En premier lieu elle a décidé de réduire de 0,5 point le taux d'intérêt de tous les crédits accordés aux promoteurs immobiliers (Tab 53).

Tab 53: Les nouveaux taux de crédit applicable à partir de

Type de crédit	Ancien taux	Nouveau taux
Logement social	TMM + 1,5 %	TMM + 1 %
Logement économique	TMM + 2,5 %	TMM + 2 %
Logement standing	TMM + 3,5 %	TMM + 3 %

Source : BH

B – Le financement du logement par les caisses de sécurité sociale et les banques commerciales

1- Les crédits-logement octroyés par les caisses de sécurité sociale

Dans le cadre de la mobilisation de toutes les ressources possibles et disponibles, les caisses de sécurité sociale ont été mise à contribution pour intervenir dans le financement de l'habitat. Ainsi il existe une opportunité financière permettant à l'acquéreur d'un logement auprès d'un promoteur immobilier de boucler son schéma de financement et de trouver un complément de financement et de trouver un complément au crédit de la Banque de l'Habitat. De ce fait le promoteur se trouve dégagé du souci de solvabilité des clients et vend ses logements pratiquement au comptant. La Caisse nationale de retraite et de prévoyance sociale (CNRPS) pour les salariés du secteur public et la Caisse nationale de sécurité sociale (CNSS) qui concerne les salariés du secteur privé octroient en moyenne environ 2000 prêts pour l'habitat chaque année. Ces deux caisses gèrent un parc locatif en voie de liquidation de 3 000 logements actuellement contre 12 000 logements en 1985. La CNSS continue à produire des logements de type économique à travers sa filiale la Société de

promotion de logements sociaux (SPROLS). Le demandeur du crédit logement appartenant au secteur public, doit au préalable fournir un effort personnel. Il faut être titulaire d'un compte épargne logement qui devrait atteindre un certain plafond. Le rôle de la CNRPS, consiste donc à appuyer l'effort personnel des demandeurs de crédit logement. Elle propose deux types de crédit ; un prêt pour la perfection de l'épargne-logement dans la limite de 50 % et prêt complémentaire pour le financement de la construction ou l'acquisition d'un logement dans la limite de 7 000 dinars.

Les conditions liées à l'octroi d'un crédit logement auprès de la CNRPS sont multiples. D'abord le demandeur du crédit doit bénéficier d'un minimum d'ancienneté de 5 ans et doit avoir un emploi fixe. La personne propriétaire d'un logement ne peut accéder au crédit. De plus la superficie du logement ne doit pas dépasser les 225 m² et le montant cumulé des prêts ne doit dépasser 70 % du prix du logement. Les charges de remboursement ne doivent pas dépasser 40 % des émoluments mensuels et la période de remboursement est fixée à 20 ans.

Le bénéficiaire d'un prêt logement de la CNSS se divisent en deux catégories à savoir les titulaires et les non titulaires d'un contrat d'épargne-logement auprès de la Banque de l'Habitat. Pour la première catégorie de bénéficiaires, le montant du crédit est estimé à dix mille dinars²⁵ servi en deux tranches, une première qui sera destinée à parfaire dans les limites de 50% l'épargne exigée par la BH pour la période restante à couvrir. La seconde tranche servira à compléter le financement de la construction ou l'acquisition d'un logement dans la limite du reliquat des 10 000 dinars. Le déblocage du prêt pour la construction est effectué en deux tranches selon l'avancement des travaux. Quant à la deuxième catégorie de bénéficiaire, le montant du prêt est plafonné à 10 000 dinars et destiné soit à compléter le financement des opérations de l'acquisition d'un logement neuf auprès d'un promoteur immobilier agréé, soit à la construction d'un logement. Pour l'octroi du dit prêt, il faut justifier d'un minimum de 5 ans de cotisation à la caisse. Par ailleurs comme c'est le cas de la CNRPS, la superficie habitable du logement ne doit pas excéder 225 m². De même, le montant des prêts ne doit pas excéder 70 % du prix du logement et la charge de remboursement ne doit pas dépasser les 40 % du revenu déclaré des deux conjoints.

²⁵ Les nouvelles dispositions des crédits-logements octroyés par les caisses sociales à partir de septembre 2002, vont permettre d'augmenter le montant du prêt dont le plafond a été fixé à 15 mille dinars au lieu des 10 mille dinars. De plus il est possible de cumuler les crédits pour les conjoints pour atteindre les 30 mille dinars.

2. Le financement du logement par les banques commerciales

Certaines banques commerciales tunisiennes commencent depuis quelques années à s'intéresser au secteur de l'immobilier à travers la mise en place de systèmes de crédit-logement. Pour ces banques, le financement de l'immobilier à travers l'épargne-logement, constitue un créneau nouveau et qui remonte au milieu des années 90 (Tab 54). Une enquêtes rapide auprès de banquiers a montré que cette expérience quoique récente n'a pas réussi à drainer une importante clientèle comme c'est le cas de la BH , véritable spécialiste du logement.

Tab 54 : Le plan Epargne-logement des principales banques commerciales tunisiennes

Banque	Montant de l'épargne minimum exigé	Nombre d'années	Durée remboursement
STB	10 000 Dinars	2 ans	
UIB	10 à 50 000 Dinars	2 à 5 ans	10 à 15 ans
BIAT	10 000 Dinars	3 ans	
AMEN BANK	6 000 Dinars	2 ans	

Source : Enquête personnelle

Les exigences des banques commerciales quant à la somme mensuelle qu'il faudrait déposer dans le compte épargne-logement est assez excessive (de 210 à 560 dinars), ce qui va éliminer une large tranche des catégories sociales dites moyennes. De plus le montant global de l'épargne au bout d'une période assez réduite par rapport à celle de la BH est excessif (10 mille dinars), alors que la durée de remboursement est relativement courte²⁶.

Toutes ces conditions ne sont pas en faveur de ces banques, quand on fait une comparaison avec les avantages de la BH : crédits sur des périodes qui peuvent aller de 20 à 25 ans, des taux d'intérêts inférieurs à ceux des banques commerciales.

Les banques commerciales offrent à quelques différences près les mêmes montants qui se situent entre 20 mille et 100 mille dinars. Ce dernier plafond est pratiqué par presque toutes les banques. Les crédits alloués par les banques commerciales, sont surtout destinés aux acquéreurs de logements économiques et de standing.

²⁶ La durée de remboursement du crédit logement de la Société Tunisienne de Banque (STB) est de sept ans avec une charge de remboursement ne devant pas dépasser les 40 % du maximum des revenus bruts du bénéficiaire. Le taux d'intérêt appliqué par la STB est le taux du marché monétaire en plus d'une marge de la banque.

Fig 91 : Exemple de plan épargne logement d'une banque commerciale



LE NOUVEAU PLAN
ÉPARGNE - LOGEMENT

*Tunisiens : résidents ou non-résidents,
l'Union Internationale de Banques
met à votre disposition son nouveau produit :*

"Dari"

*Il s'agit d'une formule d'épargne-logement souple et
rémunératrice vous donnant droit, au terme de l'épargne,
à un prêt pour financer :*

- L'acquisition d'un logement neuf ou ancien
- La construction d'un logement
- L'acquisition d'un terrain pour construction d'un logement
- L'extension et l'aménagement d'un logement

Différentes catégories d'épargne vous sont offertes vous permettant :

- D'épargner de 10.000 DT à 50.000 DT sur une période de 2 à 5 ans
- De bénéficier d'un prêt égal au double de la somme épargnée allant de 20.000 DT à 100.000 DT avec une possibilité de bénéficier d'un crédit anticipé
- De rembourser le crédit sur 10, 12 ou 15 années
- Et de bénéficier d'un délai de grâce de 6 à 12 mois.

Source : Union Internationale de Banques

En matière de financement de l'immobilier, il existe aussi de nouvelles formules comme le leasing, régi par la loi 94-98 du 11 juillet 1994. Dans la structure financière de l'entreprise, les banques n'interviennent pas pour financer l'immobilier d'entreprise et ce sont les sociétés de leasing ²⁷ qui ont trouvé dans l'immobilier professionnel un créneau intéressant, surtout après la promulgation du cadre législatif et fiscal (Fig 92).

Alors que la promotion immobilière vend des stocks de biens immobiliers, les sociétés de leasing financent l'usage d'un bien immobilier par une entreprise économique. Au niveau du risque, l'écart est important : la promotion immobilière en tant qu'activité commerciale dépend de la situation conjoncturelle du marché et du rapport qualité-prix qui implique le stock de logement. Par contre, le leasing immobilier est une opération de location permettant au preneur d'acquérir la propriété du bien loué qui est un bien à usage professionnel. Contrairement à l'emprunt bancaire, le leasing préserve les capacités de financement²⁸ de l'entreprise, en finançant à 100% l'immobilier d'entreprise.

Actuellement les sociétés de leasing, traitent avec les promoteurs immobiliers puisqu'elles financent une catégorie de leurs acheteurs à savoir les sociétés, les commerçants, les membres des professions libérales qui désirent acquérir des locaux commerciaux ou des appartements destinés à l'usage de bureaux.

III. LOGEMENT SOCIAL : FAIBLESSE DE L'OFFRE ET COUT EXHORBITANT

A. La politique d'encouragement et d'aide pour la production de logements sociaux

La politique en matière de logement social a laissé entrevoir un certain nombre de lacunes qu'il fallait résoudre. En effet une part non négligeable de la demande de logements, en particulier celle relative aux ménages à faible revenu, n'a pas été satisfaite d'où la prolifération de l'habitat spontané. La complexité des besoins et la rapidité d'évolution des dynamiques socio-économiques, conditionnées par l'impact des transformations sociales et culturelles ont fait que la stratégie classique de la politique de l'habitat s'est trouvée largement dépassée. Donc il fallait opter pour une stratégie cohérente et une logique appropriée pour permettre aux plus démunis d'accéder à la propriété. Cette stratégie doit être

²⁷ Le secteur du leasing compte actuellement 9 sociétés opérationnelles dont le concours à l'économie au titre de l'année 2000 s'élève à 450 million de dinars. Plus de 55 millions de dinars sont à l'actif du leasing immobilier.

²⁸ Etant un financement hors bilan, il n'alourdit pas le bilan de l'entreprise et préserve sa capacité d'endettement. Voir à ce sujet l'entrevue de M .Bouraoui dans la Revue de l'Entreprise : n° 35 , mai-juin 1998.

**Fig 92 : Le leasing ou une nouvelle formule de financement
de l'immobilier à vocation professionnelle**

Source : La Presse 2001

TUNISIE LEASING
 Finance vos locaux professionnels:
 bureaux, cabinets, professionnels, locaux commerciaux, dépôts, ateliers...

N° Vert 80 100 555

Devenez **propriétaire**
 de votre local professionnel
 Siège social, ateliers, dépôts, cabinets, bureaux"

LE FINANCEMENT SUR MESURE

POUR ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT
 DE VOTRE
 QUE VOTRE
 MODERN
 VOUS
 UNE GAMME
 INNOVANTE
 EN MATIÈRE

**UNE ESCALIERE
 ATTRACTIVE
 LE LEASING EST
 INTÉGRALEMENT
 DÉDUCTIBLE DE
 L'ASSIÈTE
 IMBROSABLE**

ENTREPRISE
 ACTIVITÉ
 LEASING
 PROPOSE
 COMPLÈTE ET
 DE SERVICES
 DE LEASING
 MOBILIER ET IMMOBILIER

الشركة التونسية للإيجار العقاري
MODERN LEASING
 FILIALE DE LA BANQUE DE L'HABITAT

MODERN LEASING
 11, Av. Kheireddine Pacha, 1002 Tunis - Belvédère

accompagnée d'une amélioration du cadre et de la qualité de la vie dans les zones populaires et les quartiers spontanés, l'éradication des logements rudimentaires et vétustes et une amélioration de la qualité du bâti.

L'aide publique à la réalisation de logements sociaux remonte aux premières années de l'indépendance. En effet jusqu'à 1962-63, les sociétés coopératives ouvrières de logements (SCOL), soutenues par l'Etat sont parvenues à réaliser près de 2050 logements dans les cités Ettahrir et Ezzouhour. Le ministère des Travaux Publics et de l'Habitat a réalisé 1875 logements à El Kabaria, dans les cités Ettahrir et El Khadra dans le cadre de la résorption des gourbis autour de la capitale. La municipalité de Tunis a elle aussi contribué activement à la naissance de nouvelles cités destinées aux ménages les plus pauvres. C'est ainsi que plus de 2900 logements ont été construits entre 1964 et 1969 particulièrement à la cité Ezzouhour et à Kabaria.

L'encouragement à la production de logement sociaux s'est renforcé depuis les années 90, particulièrement les habitations verticales. En effet les pouvoirs publics accordent une importance à l'habitat social et font du logement décent un droit pour chaque citoyen où qu'il soit et quelque soit son revenu. De plus, l'étude stratégique portant sur les enjeux du développement urbain considère l'habitat social comme l'un des vecteurs à la fois de la maîtrise de l'urbanisation et de conditions d'habitat optimales pour les populations économiquement modestes.

B. Financement du logement social

Une grande majorité de la population active tunisienne est salariée et jouit d'une situation financière modeste avec des salaires relativement bas. Pour un fonctionnaire ancien ou en début de carrière, le logement constitue le projet de la vie et la situation de locataire n'est pas réconfortante. Etre propriétaire d'un logement habitable est un signe d'indépendance, de liberté et d'autonomie. Or la construction ou l'acquisition d'un logement neuf n'est pas chose facile. Elle nécessite un effort d'autofinancement mais aussi une volonté d'endettement. Une bonne partie des tunisiens pense qu'il vaut mieux payer un crédit plutôt qu'un loyer car dans le premier cas on s'acquitte d'une dette ayant servi à acquérir une propriété alors que dans le deuxième cas il s'agit d'une dépense à fond perdu. Malgré le phénomène inflationniste qui devient difficilement maîtrisable et la variation de prix incalculable, les salariés sont contraints d'opter pour le crédit logement.

Le coût du logement social comme l'ensemble de l'immobilier est de plus en plus cher et ne cesse de retenir l'attention des pouvoirs publics et d'une grande frange des ménages. Pour le rendre accessible à une grande partie des salariés, il a fallu mettre sur pied un fonds spécial appelé : Fonds de promotion des logements pour les salariés ou FOPROLOS.

1. Le FOPROLOS : aider le financement de projets de construction de logements neufs

Il s'agit d'un fonds qui puise ses ressources des retenues sur salaires prélevées par les employeurs affiliés aux différentes caisses de retraite à raison de 2 % du montant total des salaires payés en faveur du personnel d'exécution et d'encadrement employé et ce quelque soit le secteur d'activité économique. Ces retenues sont versées périodiquement par les entreprises au trésor en passant par la CNSS, la CNRPS et assimilées au même titre que les autres cotisations sociales et la taxe de formation professionnelle. Le cumul de ses retenues constitue la provision du fonds spécial de promotion des logements sociaux. Le FOPROLOS est également alimenté par les sommes provenant de l'amortissement des prêts consentis et des intérêts y afférents. La gestion du fonds est assurée conjointement par le ministère de l'Équipement et de l'Habitat et la Banque de l'Habitat. Dès sa création, le fonds était destiné à aider au financement des projets d'autoconstruction de logements ou d'acquisition de logements neufs à usage d'habitation principale, auprès d'un promoteur immobilier agréé par l'administration

Fig 93 : Intervention du FOPROLOS en faveur du logement social (en 1000 de dinars)



Le fonds prévoyait aussi le financement des projets de promotion immobilière portant sur des logements éligibles au concours FOPROLOS. Ces crédits venaient parfaire l'épargne exigée des salariés percevant durant les années 70 entre un SMIG et un SMIG et demi d'une part et entre un SMIG et demi et trois SMIG d'autre part. Le type de logement prévu pour la première catégorie était le suburbain dont la superficie ne dépassait pas les cinquante m² et l'économique dont la superficie couverte ne dépasse pas 90 m². Aussi les montants de ces crédits sont limités et la durée de remboursement ne doit pas dépasser une période égale à 15 ans.

Des modifications ont été apportées au FOPROLOS à trois reprises entre 1993 et 1998 dans le but de permettre une tranche plus grande de salariés d'accéder à la propriété. La première modification est venue à la suite de la parution du décret n° 93/ 1720 du 16 août 1993 portant les salaires mensuels, toutes indemnités comprises à deux fois le SMIG ou SMAG au lieu d'une fois et demi. Il a aussi fixé à 50 m² la superficie couverte du logement individuel à vocation sociale en remplacement du suburbain et à 65 m² pour les logements collectifs. De même le décret porte la période de remboursement du crédit à 25 ans et le taux d'intérêt à 5 % pour la première catégorie des crédits FOPROLOS.

La seconde série de modifications aux textes en vigueur a été mise en application à la suite de la promulgation du décret n° 95/ 789 du 2 mai 1995. En effet l'article trois de ce décret fixe l'optimum de salaire mensuel entre 2 fois et 3 fois le SMIG. L'article six suppose aussi que les prêts accordés concernent le financement des logements collectifs de superficie couverte ne dépassant pas 75 m². Il prévoit aussi un autofinancement minimum du salarié égal à 15 % le prix du logement agréé par la commission spécialisée et un plafond de crédit équivalant à 150 fois le SMIG, sans toutefois dépasser 85 % du coût de l'investissement. Le taux d'intérêt a été fixé à 8,25 % pour le crédit FOPROLOS trois fois le SMIG.

Les dernières modifications les plus récentes remontent au décret n° 98/ 2093 du 28 octobre 1998 qui constitue le cadre réglementaire actuel du régime du FOPROLOS, définissant les nouvelles conditions de crédit. A L'heure actuelle il existe deux formes de crédit : le FOPROLOS 1 et 2.

La première forme de crédit est destinée aux salariés dont le revenu est inférieur à deux fois le SMIG. Les personnes concernées sont celles qui perçoivent un salaire de 360 dinars environ. Ce crédit d'un montant de 20 460 dinars sert à financer des logements individuels d'une superficie de 50 m² couverte ainsi que des logements collectifs dont la

superficie ne dépasse pas les 65 m². Le taux d'intérêt appliqué à ce crédit est de 3,5 % tandis que l'autofinancement exigé doit représenter 10 % du coût total du logement.

La deuxième forme de FOPROLOS concerne les personnes dont le revenu est compris entre 2 et 3 fois le SMIG et sert à financer des logements dont la superficie ne dépasse pas les 75 m². S'élevant à 28 800 dinars, il comprend lui aussi le montant du crédit plus la somme de l'épargne qui représente 10 % du montant de l'ensemble. Le taux d'intérêt qui lui est appliqué est de 5 %. Echelonné sur 28 ans, il est remboursable à raison de 120 dinars par mois ce qui équivaut en fin de période à 40 320 dinars. Pour quelqu'un qui perçoit trois fois le SMIG, une mensualité de 120 dinars représente environ le ¼ du salaire.

2. Baisse du taux d'intérêt des crédits FOPROLOS et réticence des promoteurs privés

Conformément à une décision des pouvoirs publics, la Banque de l'Habitat a décidé à partir du 3 novembre 1998 de réduire les taux des crédits FOPROLOS

Les crédits FOPROLOS ont bénéficié d'une baisse des taux d'intérêt de 1,5 % pour les logements sociaux individuels de 50 m² de superficie couverte et pour les logements collectifs de 65 m² de superficie couverte. Destinés aux catégories sociales dont le revenu se situe entre une et deux fois le SMIG, ces crédits vont connaître une baisse de 1,5 %. Le montant maximum du crédit atteint les 19 800 dinars et ne doit pas dépasser 90 % du prix du logement. La durée de remboursement est de 28 ans avec un délai de grâce de trois ans sans intérêt.

Les crédits FOPROLOS accordés aux personnes dont le revenu se situe entre deux et trois fois le SMIG, et désirant acquérir des logements collectifs ne dépassant pas 75 m² de superficie couverte, vont bénéficier d'une réduction du taux d'intérêt assez importante puisque ce taux va passer de 8,25 % à 6 % soit une baisse de 2,25 %. Le montant maximum du crédit accordé est de 27 700 dinars ne dépassant pas 85 % du prix du logement. La durée de remboursement est la même que celle du crédit FOPROLOS 2 fois le SMIG.

La réduction des taux d'intérêt des crédits FOPROLOS répond aux vœux des promoteurs immobiliers qui ont toujours proposé que l'on opère une baisse de ces taux pour les acquéreurs de logements collectifs.

Malgré ces nouvelles dispositions, les promoteurs immobiliers privés ne sont pas attirés par le logement social. En effet sur la vingtaine de professionnels que nous avons contacté, seuls trois se sont engagé dans des projets de ce type particulièrement des habitations collectives.

**Tab 55 : Principaux promoteurs engagés dans des projets de logements sociaux
à EL MOUROUJ**

Promoteur	Type de logement	Prix du logement
ESSOUKNA	Salon + une pièce	22 700 à 24 000 D
	Salon + deux pièces	30 000 à 32 000 D
M.G.H	Salon + deux pièces	32 000 D
Immobilière SLIM	Salon + une pièce	26 400 D
	Salon + deux pièces	33 000 D

SOURCE : enquête personnelle

Le nombre réduit de promoteurs impliqués dans des projets de logements sociaux (Tab 55) s'explique en premier lieu par le plafonnement du prix de ce type d'habitation par l'administration (de 21 mille à 32 mille dinars). En effet les professionnels estiment que dans une situation de concurrence, la fixation d'un prix plafond pour l'acquisition d'un logement horizontal ou vertical par les particuliers est anachronique. En conséquence une grande partie des promoteurs privés a délaissé ce secteur et s'est engagée dans des projets rentables : on construit essentiellement des logements pour ceux qui ont des revenus suffisamment élevés sans se préoccuper des besoins et du sort de la fraction de la population qui n'est pas en mesure d'en payer le prix. Le point de vue de la Chambre syndicale des promoteurs immobiliers va dans le même sens : il faut libéraliser progressivement le prix du logement social, sinon il existe un risque de délaissement total du secteur par les professionnels. Cette libéralisation des prix se traduira par une augmentation de l'offre de logements sociaux, par une amélioration du rapport qualité-prix. De même l'augmentation de l'offre entraînerait une diversification de la production et réduirait l'extension des constructions anarchiques.

Le FOPROLOS a pu jusqu'en 2001, financer la construction de plus de 28 000 logements pour un investissement de 355 millions de dinars. Les résultats de l'étude effectuée par l'Observatoire de l'immobilier et du foncier (OIF) sur le financement de 62 projets de logements sociaux dans le Grand Tunis durant la période 1997-2001, nous permet de tire les conclusions suivantes. Il ressort de cette étude que l'ensemble de ces projets a permis la réalisation de 3656 logements soit environ 60% de la totalité des logements construits sur tout le territoire du pays dans le cadre du FOPROLOS. La fluctuation annuelle assez importante dans le nombre de logements construits qui peut aller du simple au triple s'explique dans les difficultés de disponibilité de terrains. Plus de 80% des logements sociaux FOPROLOS sont du type collectif ce qui cadre bien avec les directives de la

**Fig 94 : Exemples de promoteurs immobiliers privés
engagés dans le logement social**

Source : La Presse 1998, 1999, 2000

ESSOUKNA

Vend à El Mourouj des appartements :

Financés par le FOPROLOS 2 * et autres crédits :

S + 1 : de 22.700 D à 24.000 D

S + 2 : à 32.000 D.

* salaire brut entre 2 et 3 fois le SMIG.

M.G.H.

VENDS, résidence
Ennassim, à El Mourouj
V, des appartements de
4 p., résid. clôturée, par-
king individuel, proximi-
té lycée, projet préfi-
nancé par B.H., tous les
crédits sont acceptés,
FOPROLOS et autres,
Colisée Saula, esc. D,
4^e étage. El Manar II.

Tél. 884.482

«ZAHRET EL MOUROUJ»

- EL MOUROUJ V -

Le plaisir de vivre au minimum des prix

398^d/m²

Appts sociaux et économiques
spacieux et bien aménagés

S+2 : à partir de 32 000 D

S+3 : à partir de 35 000 D

Revêtement **carrelage et boiserie** de 1^{er} choix

Cuisine et s.d.b en **céramique décoré**

Parabole et téléphone

Emplacement **idéal, vue panoramique**

Parking, allées et espaces de jeux pour enfants

Projet préfinancé par la B.H.

Remise des clés **mars 1999**

SOCIETE M'BAREK

Tél. : 240.843 / 344.885

IMMOBILIERE SLIM

Vend à El Mourouj - V -

Appts Standing au prix du social

«DIAR ENNOUR»

Financés par le FOPROLOS 2 et autres crédits

S + 1 à 26.400 D

S + 2 à 33.000 D

S + 3 à 43.575 D

Résidence clôturée et gardée, finition de qualité,
menuiserie et revêtements muraux 1^{er} choix, parking
à l'intérieur, parabole et téléphone, proximité école
primaire, lycée et collège, métro projeté à 200 m.

Projet préfinancé par la B. H.

Toutes formes de crédits acceptés.

Remise des clés Août 2000.

Renseignements : **Résidence le Printemps.**

Av. Med Salah Bel Hadj Ariana - 2080

Tél. : 712.228 / 715.987 — Fax : 719.107

Les promoteurs pensent que cette tranche de salariés, contribue au financement de ce fonds sans pour autant avoir la possibilité d'en profiter. Et si ce nouvel instrument est mis sur pied avec les mêmes avantages en matière de taux d'intérêt, il deviendra un concurrent direct de certain crédits de la BH²⁹. Le promoteur immobilier privé ESSOUKNA qui a achevé la réalisation d'un programme de construction de logements sociaux à El Mourouj a présenté une simulation du sous-détail du prix de vente du logement social vertical en variant certains paramètres (Tab 56). Le but de cette opération est de réduire au maximum le prix de vente du logement social.

Le promoteur va intervenir successivement sur plusieurs paramètres qui vont aboutir à des prix différents. Dans le premier cas l'on va ramener le taux de péfinancement FOPROLOS à 3% et le coût du logement sera ramené à 31 400 dinars soit 392d,500 le m2. Rappelons que le prix plafond fixé par l'administration est de 33 mille dinars et le prix de revient du m2 ne dépasse pas les 412d, 500. Dans le deuxième cas l'on va jouer sur le paramètre « coefficient d'utilisation foncière » ; c'est à dire l'on va procéder à une augmentation du nombre de logements sans modifier le prix du terrain. Ainsi le prix du logement sera ramené à 30 760 dinars, soit un gain de 7% par rapport au prix de référence et un coût du m2 équivalent à 384d,500.

En procédant à une annulation de la TVA sur le coût de construction, comme cela est indiqué dans la troisième situation, le prix du logement serait ramené à 29 960 dinars soit une économie de 10% par rapport au prix de référence. Dans ce dernier cas, le coût du m2 atteindrait les 374,5 dinars. Dans la quatrième situation, on va jouer sur deux paramètres : une densification comme c'était le cas dans la situation 3, et l'on diminue la charge de financement pour ramener le prix du logement à 29 160 dinars.

Dans la dernière situation, l'on procède à la fois à une densification, à une annulation de la TVA sur le coût de construction et la diminution des charges de financement. Le prix du logement diminue et atteint les 26 120 dinars. Ainsi le m2 carré sera ramené à 326d,500 et la marge d'économie réalisée par rapport à la situation de départ est de 21%.

Ce même tableau montre aussi qu'il est possible de réduire la charge de remboursement mensuelle pour les acquéreurs de logement puisque cette dernière passe de 173d,162 dinars à 137d,427 dinars ce qui représente un gain de presque 40 dinars soit le 1/5 du SMIG.

²⁹ Les banques commerciales seront intéressées par la gestion de ce fonds dans le cas de la mise en place d'un FOPROLOS 3.

Tab 56 : Simulation du sous-détail du prix de vente du logement social vertical en variant certains paramètres
 Source : Essoukna janvier 2002

Projets	Désignation	REFERENCE		(2)		(3)		(4)		(5)		(6)	
			%		%		%		%		%		%
Terrains	Date de mise en chantier	09/08/1999		09/08/1999		09/08/1999		09/08/1999		09/08/1999		09/08/1999	
	Date d'achèvement	04/04/2001		04/04/2001		04/04/2001		04/04/2001		04/04/2001		04/04/2001	
	Date d'acquisition du terrain	10/04/1997		10/04/1997		10/04/1997		10/04/1997		10/04/1997		10/04/1997	
	Superficie du terrain = (S)	3.784		3.784		3.784		3.784		3.784		3.784	
	Coef.d'util. foncière (CUF)	1		1		2,5		1		2,5		2,5	
	Densité (ha brut S+30%)	134		134		335		134		335		335	
	Nombre de logements	66		66		165		66		165		165	
	Prix par m ² (DT)	50.000		50.000		50.000		50.000		50.000		50.000	
	charge foncière par m ² de plancher	48.000	11,64	48.000	12,23	20.000	5,2	48.000	12,82	20.000	5,49	20.000	6,13
Construction	Coût par m ²	246.000	59,64	246.000	62,68	246.000	63,98	208.000	55,54	246.000	67,49	208.000	63,74
Maitrise d'œuvre	Coût par m ²	12.000	2,91	12.000	3,05	12.000	3,12	12.000	3,2	12.000	3,29	12.000	3,68
Branchements	Coût par m ²	15.000	3,64	15.000	3,82	15.000	3,9	15.000	4,01	15.000	4,12	15.000	4,58
Divers	Coût par m ²	3.500	0,85	3.500	0,89	3.500	0,91	3.500	0,93	3.500	0,96	3.500	1,03
Frais financiers	Coût par m ²	40.000	9,7	20.000	5,1	40.000	10,4	40.000	10,68	20.000	5,19	20.000	6,11
Charges de fonctionnement	Coût par m ²	30.000	7,27	30.000	7,64	30.000	7,8	30.000	8,01	30.000	8,23	30.000	9,18
Marge	Coût par m ²	18.000	4,36	18.000	4,59	18.000	4,68	18.000	4,81	18.000	4,94	18.000	5,51
Total	Le m ²	412.500	100	392.500	100	384.500	100	374.500	100	364.500	100	326.500	100
Prix de vente du logt. S+2(80m ²) surf. plancher		33 000.000		31 400.000		30 760.000		29 960.000		29 160.000		26 120.000	
Economie				5%		7%		10%		12%		21%	
Charge de remboursement mensuelle		173.626		165.208		161,84		157,631		153.422		137.427	

une économie de 10% par rapport au prix de référence. Dans ce dernier cas, le coût du m² atteindrait les 374,5 dinars. Dans la quatrième situation, on va jouer sur deux paramètres : une densification comme c'était le cas dans la situation 3, et l'on diminue la charge de financement pour ramener le prix du logement à 29 160 dinars. Dans la dernière situation, l'on procède à la fois à une densification, à une annulation de la TVA sur le coût de construction et la diminution des charges de financement. Le prix du logement diminue et atteint les 26 120 dinars. Ainsi le m² carré sera ramené à 326d,500 et la marge d'économie réalisée par rapport à la situation de départ est de 21%.

Ce même tableau montre aussi qu'il est possible de réduire la charge de remboursement mensuelle pour les acquéreurs de logement puisque cette dernière passe de 173d,162 dinars à 137d,427 dinars ce qui représente un gain de presque 40 dinars soit le 1/5 du SMIG. Ainsi le promoteur ESSOUKNA a voulu montré qu'il est possible de comprimer le prix du logement d'une façon générale en jouant sur certains paramètres comme c'était le cas dans l'exemple présenté. Cependant cette opération de compression peut avoir un impact négatif sur la qualité du produit final.

Ainsi le promoteur ESSOUKNA a voulu montré qu'il est possible de comprimer le prix du logement d'une façon générale en jouant sur certains paramètres comme c'était le cas dans l'exemple présenté. Cependant cette opération de compression peut avoir un impact négatif sur la qualité du produit final.

Conclusion

L'offre de logements produits par les promoteurs immobiliers privés, supplante à l'heure actuelle la demande. Logiquement, il devrait résulter une baisse, tout au moins un tassement des prix de l'immobilier d'une façon générale y compris le prix des valeurs foncières. Or dans la réalité ce n'est pas ce qui arrive puisque le prix des logements continue à augmenter.

Les promoteurs immobiliers ne manquent pas d'arguments et ils évoquent toujours la rareté des terrains destinés à l'urbanisation et l'épuisement des réserves de l'AFH, qui selon eux empêche la concurrence. Ces mêmes promoteurs imputent cette situation à l'accroissement des frais généraux, de nouvelles servitudes pour motifs d'aménagement ou de sécurité qui grèvent les coûts du logement.

Il y a aussi les prestations des opérateurs concessionnaires étatiques comme la STEG, la SONEDE, l'ONAS, qui sont de plus en plus onéreuses, peu coordonnées qui allongent les délais de réalisation des projets et qui impliquent des surcoûts, toujours selon la profession.

Seulement un facteur essentiel qui n'est pas pris en compte par ces promoteurs, c'est celui de l'opacité qui entoure l'opération de la fixation des prix du logement et de la détermination de la marge bénéficiaire et des coûts réels de l'immobilier.

Des opérateurs publics qui devraient agir en tant que régulateurs du marché, cherchent à aligner leurs prix avec ceux de la concurrence et ce sont les catégories sociales moyennes et démunies qui vont subir les conséquences, malgré la mise en place de différentes formules de crédits logements.

L'administration tunisienne invoque souvent le manque de maîtrise des méthodes de bonne gestion et de management chez les promoteurs et stipule l'impératif d'une mise à niveau du secteur de la promotion immobilière. De leur côté les professionnels pensent que le remède passe par la réduction effective de la lenteur observée chez les prestataires publics dont le statut de monopole, ne pousse pas à la célérité et à l'innovation.

Cependant, la vraie question se pose en termes de moralisation du secteur de la promotion immobilière car il faut bien dire que plusieurs intrus, attirés par le gain facile, sont à l'heure actuelle responsables de la mauvaise qualité du bâti et de la tricherie dans la

à l'heure actuelle responsables de la mauvaise qualité du bâti et de la tricherie dans la construction. Cette situation s'est d'avantage compliquée du fait de l'absence d'une véritable organisation de défense des consommateurs.

Il revient donc aux pouvoirs publics de veiller à contenir les prix notamment ceux des terrains. Pour cela il faut « irriguer » le marché immobilier par une offre de surfaces correspondant aux besoins en puisant dans les terrains domaniaux et en incitant les propriétaires à viabiliser leurs parcelles au besoin de mesures fiscales. Pour leur part les institutions financières doivent mettre en place une offre de financement à la fois abondante et raisonnable pour accompagner la population dans son désir d'accession à la propriété.

Il est utile aussi de mener une politique de régulation du marché immobilier par une augmentation du parc locatif mais aussi par la mise en place des outils statistiques de suivi des prix et de l'offre de nouvelles constructions. C'est dans ce sens que les pouvoirs publics ont mis en place au sein de l'Agence d'Urbanisme du Grand Tunis d'un Observatoire de l'immobilier et du foncier (OIF), qui en tant que instrument de synthèse aura la tâche de fournir aux responsables, planificateurs en urbanisme et gestionnaires , une description complète et à jour du par cet de la demande de logements, de l'étendue des terrains consommés par l'urbanisation, des potentialités de lotissement, des composantes du marché et principales tendances de son évolution.

Résumé

Le début des années 70 a été marqué par une forte accélération de la croissance urbaine en Tunisie en particulier dans le Grand Tunis. Cette croissance s'est manifestée par un étalement spatial de l'agglomération tunisoise vers le Nord et l'Ouest qui s'est distingué surtout par la prolifération de l'habitat spontané. Face à une telle situation, les pouvoirs publics ont pris la décision d'orienter la dynamique spatiale vers la périphérie méridionale, traditionnellement connue par ses activités industrielles. C'est dans ce contexte que s'inscrit le nouveau quartier résidentiel d'El Mourouj qui a vu le jour à partir des années 1980 et qui constitue une opération d'urbanisme d'envergure. Plusieurs acteurs du développement urbain vont « s'affronter » sur ce territoire en gestation avec des logiques et des stratégies souvent contradictoires. Les pouvoirs publics qui représentent le principal acteur à travers ses différentes institutions et organismes ont exercé durant les trois dernières décennies le monopole de la gestion et l'offre foncière, de la production et du financement du logement. Ils ont essayé de développer un modèle d'aménagement urbain privilégiant la mixité des quartiers d'habitation d'un point de vue contenu social et encourageant les constructions verticales afin d'atténuer la « déferlante urbaine ». Cette politique qui vise à réduire la consommation de l'espace ne cadre pas avec l'engouement des ménages qui préfèrent les logements individuels et procèdent souvent à de multiples transformations dans les nouvelles habitations qu'ils acquièrent dans le but de les adapter à leurs coutumes et mode de vie quotidiens. Avec le désengagement progressif de l'Etat du secteur de l'habitat, les promoteurs immobiliers privés vont s'imposer sur la scène de la production du cadre bâti et ils vont profiter de l'augmentation des coûts fonciers et des fluctuations du marché immobilier pour réaliser des marges bénéficiaires appréciables. A travers notre recherche, nous avons essayé de montrer que l'absence de coordination entre les différents opérateurs du secteur public et privé, le cloisonnement qui existe au niveau de l'administration et la mise à l'écart des citoyens dans la gestion des affaires quotidiennes de la cité, expliquent les retards dans la réalisation des équipements de base comme c'est le cas de la ligne de métro à El Mourouj et les difficultés de gouvernance communale dans ces nouvelles banlieues en recomposition de la périphérie du Grand Tunis.

Mots clefs : Acteurs du développement urbain, planification spatiale, quartier résidentiel, gestion foncière, production du cadre bâti, habitat vertical, marché immobilier, gouvernance communale.

Abstract

Earlier 70's have been marked by a big acceleration of urban growing in Tunisia, particularly in the Great Tunis. This growing appeared in the form of a spread out of the agglomeration of Tunis towards the North and the West by the proliferation of the spontaneous housing. In front of such situation, the authorities decided to orientate space dynamics towards the meridian outskirts, known traditionally for their industrial activities. The new residential area of "El Mourouj" is in keeping with this context; created in the 80's it constitutes a wide-ranging operation of urbanism. Many actors of the urban development will confrontate in this territory in gestation with strategies and lines of arguments always contradictory public powers representing the principal actor through its different institutions and organizations has practiced along the three last decades the monopole of management and offer, construction and financing of the land. (housing). They tried to precede to the development of an urban model which privilege the mixed quarters of housing from/the point of view social content and encouraging the vertical constructions do to avoid the " urban invasion". These policies, which aim to reduce the space consumption, don't match with the household. Infatuation who prefer individual houses and often do many transformations in their new inhabitations they purchase in order to adapt them to their daily custom and way of life. With the gradual disengagement of state from housing, the private property developers will impose themselves in the scene of built-up site and will make profit of the raising prices of and market fluctuations of real estate to realize perceptible profit margin. Through our research, we tried also to show that there is a lack of coordination among different operators from public and private sectors, the partitioning which exist at the level of administration and the purchasing out of citizen from the management of daily affairs of the city, explains the delay which occurred in the carrying out of basic equipment such as the case of metro line of El Mourouj and the difficulties of communal ruling in this news suburbs in recombining of the periphery of Great Tunis.

Key-Word: Actors urban development, spatial planification, residential area, realestate management, built-up site, vertical housing, real-estate market, communal ruling.