

PH-Atlas-779
1570 = 44949
9120468

Etude de l'Habitat en Tunisie

JANVIER 1979

**AGENCY
FOR
INTERNATIONAL
DEVELOPMENT**



OFFICE OF HOUSING

AID/OTR C-1433

ETUDE DE L'HABITAT
EN TUNISIE

DEPARTMENT OF STATE
AGENCY FOR INTERNATIONAL DEVELOPMENT
WASHINGTON, D.C. 20523

AVANT-PROPOS

Cette étude a été faite pendant l'année 1978 par la Ligue National d'Epargne Logement sous les auspices du Bureau de Logement de l'Agence pour le Développement International et financée par des fonds provenant de ce Bureau. Le but de l'étude est le développement des renseignements et des recommandations concernant le secteur de l'habitat en Tunisie.

Le chef de l'équipe était M. Edouard Robbins de la Ligue. Mlle. Sonia Hammam, M. William Shimasaki et Prof. Paul Strassmann, consultants à la Ligue, étaient les autres membres de l'équipe.

Les résultats et les recommandations du rapport ont été examinés et discutés avec des représentants du Gouvernement tunisien. Les auteurs voudraient accorder leurs remerciements très sincères à Mme. Nadjat Khantouche et M. Abdelaziz Sellami du Ministère d'Equipement et M. Abdelhamid Bouhaouela du Ministère du Plan, pour leur participation et assistance patiente.

Tandis que le rapport résulte d'une coopération proche de l'équipe et les contreparts tunisiens, il ne doit pas être considéré comme représentant la position officielle ni des Gouvernements intéressés ni de l'Agence pour le Développement International.

Cependant, nous espérons que ce rapport et ces recommandations soient utiles au Gouvernement tunisien lorsqu'il formule et met en oeuvre les projets de logement futurs.



Peter M. Kimm
Directeur
Bureau de Logement

This page intentionally left blank.

TABLEAU DU CONTENU

TUNISIE

ETUDE DE L'HABITAT

	Introduction et Reconnaissances	p. i
	Sommaire et Recommandations	p.ii
I.	<u>SITUATION AU NIVEAU NATIONAL</u>	pp. 1-13
	A. Organisation des Services Publics Chargés du Secteur de l'Habitat	
	B. Situation Climatique et Géographique	
	C. Aménagement du Territoire	
II.	<u>SITUATION ECONOMIQUE</u>	
	A. Performance de l'Economie: Production de 1974-1976	pp.14-22
	B. Tendances Récentes de la Production	
	C. Inflation	
	D. Emploi	
	E. Balance des Paiements	
	F. Secteur Public	
III.	<u>CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES</u>	pp.23-41
	A. Caractéristiques Nationales	
	B. Population Urbaine	
	C. Structure Démographique Socio-Culturelle de la Population Visée	
	D. Caractéristiques Economiques de la Population Visée	
	E. Frais de Logement	
IV.	<u>LES MESURES DU PROBLEME DE L'HABITAT</u>	pp.42-58
	A. Les Tendances des Implantations Humaines	
	B. Parc de Logement	
	C. Analyse du Parc de Logement	
	D. Voiries et Réseaux Divers (VRD)	
	E. Conditions Sanitaires et Ecologiques	

- V. SYSTEME REGISSANT LA FOURNITURE DU LOGEMENT pp.59-81
- A. Régime fonciere
 - B. Technique de Construction et Infrastructure
 - C. Matériaux de Construction
 - D. Financement
- VI. CONTRAINTES D'UNE INTENSIFICATION SOUTENUE DES PROGRAMMES DE LOGEMENT DESTINES AUX FAMILLES DEFAVORISEES EN MILIEU URBAIN pp.82-86
- A. Sélection de Solutions à la Portée des Capacités de Financement des Familles Sous-privilegiées en Milieu Urbain
 - B. L'Accélération de l'Autoconstruction va exiger une Surveillance Technique Accrue
 - C. Les Programmes de Logement Tunisiens sont Tributaires de Crédits Budgétaires Directs
- VII. CONCLUSIONS pp.87-112
- A. Activité Economique
 - B. Tendances Relatives au Revenu Familial
 - C. Perspective dans le Secteur de l'Habitat
 - D. Système de Fourniture de l'Habitat: Perspectives d'Avenir

APPENDICES

- pp.113-117
1. Liste des Membres de la Commission Nationale de l'Habitat de l'Urbanisme et de la Construction (Vème Plan)
 2. L'Amélioration des Agglos Produits par des Petits Entrepreneurs
 3. Liste de Personnes Contactées

SOMMAIRE ET RECOMMANDATIONS

L'engagement qu'a pris le gouvernement tunisien de poursuivre une politique d'amélioration du secteur de l'habitat revêt une grande importance et nombre des obstacles qui se dressent sur la route d'une production accrue et d'une modernisation de l'infrastructure suburbaine ont été levés.

Il est toujours possible de formuler l'énoncé d'un problème en termes de pénurie de moyens financiers ou matériels. En vérité, les couches les plus pauvres sont les plus ingénieuses, jusqu'à un certain point, lorsqu'il s'agit de contourner l'obstacle dans le domaine de l'habitat. Les auteurs du présent rapport seraient tentés de croire que les contraintes qui présentent un intérêt particulier et immédiat sont surtout d'une nature institutionnelle et que c'est ce dernier aspect du secteur qui se prêterait le mieux à des améliorations rapides et à des modifications.

Il existe trois volets dans le problème de l'habitat en ce qui concerne les couches les plus pauvres de la Tunisie qui appellent l'attention si l'on veut que les contraintes qui limitent les progrès du secteur ne deviennent pas trop graves:

- on n'élabore pas assez de solutions destinées à cet important pourcentage de la population urbaine dont les revenus sont insuffisants pour l'acquisition du "logement suburbain" (coûts moyens projetés en 1976: 3.600 D. - \$8.600) ou de "l'évolutif" construit au titre d'un programme commun Tunisien/USAID, à 2.200 D. - 2.500 D. (\$5.300 - 6.000).

A l'échelle nationale, environ 50% des familles en milieu urbain disposent d'un revenu inférieur à 77 D. par mois. Afin de mettre le logement à la portée de ces familles dont le nombre ne fait que croître, les programmes du milieu urbain devront être calculés sur des normes moins rigoureuses, c'est-à-dire en prévoyant moins d'espace ou surface habitable et des niveaux de services minimaux, ce qui permettrait des mises de fonds au départ moins importantes. Il faudrait également envisager un recours plus important à l'autoconstruction et à un développement communautaire progressif.

- toujours à l'échelle nationale, l'expansion des programmes d'habitat urbain exigera un relèvement des niveaux des cadres professionnels à l'échelon municipal (ou local), non pas tellement dans l'administration des programmes mais dans la surveillance de leur mise à exécution, particulièrement si celle-ci prévoit une participation progressive de la communauté.

Il semblerait qu'au niveau municipal les services ne soient pas suffisamment encadrés pour surveiller les actions des propriétaires qui agrandissent individuellement leur maison. Ces problèmes se poseront de manière encore plus aiguë lorsqu'il

s'agira d'assurer, outre les travaux d'autoconstruction, les branchements aux réseaux d'infrastructure.

Cette contrainte acquiert une importance particulière si le gouvernement tunisien décide d'appuyer un programme de solutions de l'habitat en milieu urbain sur la base de coûts nettement inférieurs à ceux qui ont cours actuellement. De telles solutions exigeraient une participation plus directe des bénéficiaires et n'atteindraient les niveaux "standard" (deux chambres à coucher) et les branchements voulus que progressivement, de façon à pouvoir maintenir les coûts au départ à un niveau minimum. Ces programmes exigent la surveillance et l'assistance technique qui permettront à l'autoconstruction de faire un usage optimum des matériaux disponibles et de parvenir ainsi à construire des habitations durables.

- il n'est pas exclu que l'expansion continue des programmes de logements des classes défavorisées ne soit pas liée de trop près à l'expansion continue des rubriques correspondantes du budget national tunisien. Les engagements directs de fonds budgétaires à des fins d'habitations furent réduits entre 1977 et 1978, ET IL N'est pas évident que les ressources qui remplaceront ces investissements vont continuer à s'augmenter automatiquement à long terme. Il semble vraisemblable qu'un effort plus important sera exigé pour mettre au point les programmes capables de générer eux-mêmes un capital de roulement supplémentaire.

Les chapitres suivants visent à assister le lecteur de préciser les conditions qui risquent d'imposer des contraintes aux interventions du gouvernement sur la voie de l'amélioration des conditions d'habitat de la population de revenus faibles. Dans de nombreux cas, ces contraintes ont déjà été définies par les propres experts officiels tunisiens du secteur de l'habitat. Elles appellent l'attention à un moment où la nation poursuit la réalisation des objectifs du Cinquième Plan de Développement et elles devront être prises en compte lors de la préparation du Plan suivant.

Activité économique

Les prévisions pour l'année 1977 suggéraient une diminution appréciable du taux de croissance économique du pays par rapport au niveau atteint au cours de la période du IVème Plan. La sécheresse continue à tourmenter les régions agricoles marginales du pays et les marchés d'exportation se sont affaiblis. Le gouvernement s'est appuyé de plus en plus sur les capitaux étrangers et un budget déficitaire pour alimenter le développement régulier de l'activité économique. Le remboursement de la dette étrangère a absorbé environ 12,5% des gains d'exportation), soit un niveau inférieur à celui de nombreuses nations que la Banque Mondiale classifie, au même titre que la Tunisie, de "pays aux revenus intermédiaires ou moyens". L'analyse du FMI prédit que ce pourcentage restera inférieur à 20% jusqu'en 1987.

L'on prévoyait un déficit gouvernemental de 223 millions D. (\$533 millions) en 1978, et l'on estime que le taux d'inflation se situe aux alentours de 6% annuel. L'analyse de l'économie nationale implique qu'en dépit du fait que l'expérience des 10 dernières années s'avère positive, et bien que la poursuite de l'expansion des activités garde une place, les objectifs économiques du pays devront à l'avenir considérer soigneusement le taux de croissance et ses répercussions sur le budget national et la balance commerciale. Des résultats médiocres en Europe pourraient affaiblir le marché d'exportation tunisien et la migration des travailleurs, aggravant ainsi le chômage à l'intérieur du pays. Les perspectives pour la période du Vème Plan restent quelque peu obscures, cependant les résultats favorables enregistrés au cours du IVème Plan ont établi une base solide d'accroissement pour les années à venir.

Tendances relatives au revenu familial

Le niveau projeté de revenu médian a été calculé sur la base d'un taux réel d'accroissement annuel de 2% et un taux d'inflation de 6%. L'effet composé de 8,12% annuel produit un accroissement de 118% sur une période de 10 ans de 1975 à 1985.

TABLEAU A

REVENUS MEDIANS DES MENAGES SUR BASE D'UN TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DE 8,12% (DINARS)

	<u>1975</u>	<u>1978</u>	<u>1981</u>	<u>1985</u>
District de Tunis	91	115	145	199
(20ème tranche de pourcentage	46	58	74	101)
Sfax, Sousse, Bizerte, Gabès	56	71	89	122
Autres villes	<u>66</u>	<u>83</u>	<u>105</u>	<u>143</u>
Totalité des centres urbains	<u>61</u>	<u>77</u>	<u>97</u>	<u>133</u>

Ces calculs présument une répartition inchangée pendant cette période de 10 ans.

Les Plans pour le secteur de l'Habitat

Le Vème Plan, en ce qui concerne le secteur de l'habitat, note que le remplacement des unités où existent les conditions les plus insalubres et les moins hygiéniques ("gourbis", tentes, chaumières, etc.) au cours d'une période de 20 ans nécessiterait une production de 11.000 unités par an. Une population s'accroissant en moyenne de 138.000 personnes par an, constituant des ménages d'environ 5,5 personnes, demande une production annuelle d'environ 25,000 unités. La réduction du taux moyen actuel de densité par habitation qui

est de 2,77 personnes par pièce, à 2 personnes par pièce, demanderait la construction de 13.000 unités par an pendant 20 ans. Le remplacement des unités normales au terme de leur vie utile exigerait une production de 7.800 unités par an.

Production Annuelle

En résumé:

Remplacement des unités inférieures	11.000
Réduction de densité	13.000
Remplacement des unités détériorées	7.800
Pour absorber l'accroissement démographique	25.000
Besoin annuel	56.800

Percevant dans l'absorption de l'accroissement démographique un défi suffisant, le plan a fixé un objectif de 25.000 (unités) par an pour la période de 5 ans se terminant en 1981.

La base institutionnelle

La fondation institutionnelle du secteur de l'habitat a été grandement fortifiée au cours de la période du IVème Plan. L'acquisition et la planification foncière furent traitées dans le contexte de la réaccentuation des plans municipaux, généraux et d'ensemble, et du renforcement des organismes régleurs de ces plans. L'effet combiné d'une meilleure coordination de la planification municipale et du pouvoir d'acquisition (foncière) de l'Agence Foncière d'Habitation, a été d'encourager des projets d'habitation de coût modéré, soigneusement adaptés aux besoins et prévisions d'accroissement des principaux centres urbains de la nation.

Le traitement des aspects de planification et de réservation foncière du problème de l'habitat a été complété par la réorganisation de la Société Nationale Immobilière de la Tunisie en une institution d'orientation régionale plus productive et jouissant d'un meilleur contrôle des dépenses. La participation du secteur privé a été encouragée depuis 1974 par la mise en vigueur des lois autorisant un régime fiscal favorable et des subventions à l'intérêt pour les compagnies de développement foncier disposées à produire les types d'habitation considérés comme étant les plus nécessaires par les plans nationaux de développement.

Le financement pour l'achat d'habitations par les particuliers de même que par les exploitants fut coordonné et rendu plus accessible par la création en 1974 de la Caisse Nationale d'Épargne Logement qui est non seulement subventionnée par le gouvernement, mais de plus peut attirer l'épargne du secteur privé.

En plus des programmes gouvernementaux destinés à accélérer la production des unités, des efforts furent effectués en vue d'améliorer la capacité des

gouvernements municipaux pour préparer les facilités publiques de base nécessaires. En 1975 le gouvernement national acquitta la totalité des dettes municipales et renforça les programmes susceptibles d'apporter des améliorations budgétaires et un meilleur financement des services municipaux. L'Office National d'Assainissement fut également créé pour analyser le problème de la collecte et du traitement des eaux usées. En fait, les études de l'ONAS servent de lien entre le développement municipal et les considérations de canalisation d'eau et des systèmes d'égouts.

La base institutionnelle pour un effort beaucoup plus accentué d'amélioration des conditions du secteur de l'habitat a été renforcée, mais les institutions ainsi que les programmes sont très récentes. Il semble probable qu'une partie importante de la période du Vème Plan sera consacrée à démêler les relations institutionnelles et les effets des programmes. Certains problèmes ont déjà été reconnus:

- a) la prédominance de Tunis dans les résultats
- b) l'absence de programmes destinés aux populations urbaines non-salariées de faibles revenus
- c) l'impact du coût élevé de la propriété foncière sur les projets de coût réduit
- d) la difficulté d'attirer les promoteurs privés aux projets dont le coût est inférieur à 5.000 D. (\$12.000) par unité
- e) la lacune qui existe entre le système actuel d'égouts et une solution suffisante
- f) le besoin grandissant d'intervention publique dans les projets dirigés vers les familles de revenus modestes ou faibles.

Il faut s'attendre à voir converger le processus de développement du VIème Plan sur les problèmes ci-dessus, et d'autres; il sera probablement entamé en 1979.

L'étendue du besoin

Le secteur de l'habitat couvre à l'heure actuelle à 3,2% du PIB. Il est la cible de 14% des investissements du Vème Plan. Quel est l'effort requis pour assurer un niveau de vie qui permettra à tous les tunisiens de bénéficier d'un habitat offrant un minimum de sécurité et d'hygiène? Une matrice a été établie pour tenter de répondre tant bien que mal à cette question, du moins en théorie. L'analyse détaillée peut être suivie dans les chapitres IV et VII.

Acceptant une croissance démographique dans les zones urbaines d'un 3.2% annuel et 1.3% pour les zones rurales, on arrive à 1.250.000 ménages en Tunisie en 1985. Pour placer tous ces ménages au moins dans des logements minimaux mais sanitaires et bien construits, et adaptés à la zone d'habitation, le pays acceptera un investissement de plus de D. 1.700 millions (\$4,27 milliards).

Les Quatrième and Cinquième Plans devraient produire ensemble 198.000 unités de logement. Si ce rythme d'expansion se poursuit, les deux Plans réunis pourraient produire 339.000 unités. Les estimations établies par ailleurs dans le présent rapport permettent de penser que, sans même dédoubler les ménages, 503.000 unités seront nécessaires d'ici dix ans, dans les seules zones urbaines, si chacun doit pouvoir vivre dans un logement correspondant au moins à la catégorie "coût modeste ordinaire". En l'absence d'un programme de construction ou d'aménagements, il faudra aussi s'attendre, dès 1985, à une pénurie au niveau des habitations rurales de qualité satisfaisante à raison de 543.000 unités. Construire les logements ruraux et urbains en question absorberait 7,4% du PIB pendant dix ans, au lieu des 3,6% alloués ces dernières années.

TABEAU B

TRANCHE DU PIB REQUISE POUR DES STRUCTURES HABITABLES, 1976-85

Tunis, tous sur diagonale ou dans logements H2	2,1%
Autres communautés urbaines, même cas	3,2%
Régions rurales - logements minimaux H1 pour tous	2,3%
Total:	7,6%

Une tranche de 7,6% du PIB pour le logement par décennie est très considérable, mais pas sans précédent. Il est significatif que Tunis doive recevoir 28,4% du total ou 39,6% de la construction des logements urbains.

Si les planificateurs de l'économie estiment que 7,6% est une proportion trop élevée, les autorités du logement et les entrepreneurs auront toujours peut-être à accepter un chiffre moindre, disons 5%. Si Tunis en reçoit une partie de 28,4%, celle-ci équivaudrait à 1,4% du PIB ou 326 millions D.

Système de fourniture de l'habitat: perspectives d'avenir

A l'heure actuelle, les unités les plus avantageuses qu'offre le marché, moyennant des prix qui reflètent plus ou moins la totalité du coût commercial, sont celles qui sont bâties dans le cadre du programme de logement réalisé dans les villes côtières au sud de Sousse, et au cours de réalisation dans d'autres gouvernorats, moyennant un financement consenti par l'AID. Les unités en question s'assortissent de prix approchant des 2.300 D. (\$5.500). Après déduction des 270 D. de subvention unitaire normalement appliquée par l'Etat, elles s'offrent à l'acquéreur moyennant la somme de 2.030 D. (\$4.850). Des données ainsi établies servent de fondement à l'analyse des programmes qui pourraient concerner la population visée. Les autorités tunisiennes s'intéressent très sérieusement aux programmes qui auront pour résultat soit une construction de moindre coût soit des modalités de financement plus souples.

L'incidence la plus immédiate que vaudront les efforts mentionnés

se manifeste dans les programmes financiers actuellement offerts au public. Les moyens les moins onéreux d'accéder à la propriété d'un logement par l'entremise des institutions en place sont ceux qui fournissent le programme de logement rural. Ainsi qu'il a été précisé plus haut, le programme en question est destiné à produire la plus grande proportion d'unités bâties durant le Cinquième Plan: 40.000, soit 32% du total. Le programme rural présente un intérêt particulier dans ce sens que dans certains cas, les unités se construisent dans les environs immédiats des limites municipales et constituent donc en fait un complément des capacités de logement particulières à la zone municipale. Les conditions régissant l'achat d'un logement offert par ce programme comprennent le fait de ne pas être propriétaire d'une habitation "décente". Cette modalité permet à certaines familles à présent établies dans les zones urbaines d'être habilitées à acquérir une unité de type rural.

Quel type de prêt peut-il être honoré par des familles dotées de revenus médians? Les estimations de 1978 chiffrent la médiane mensuelle de revenus familiaux à 115 D. pour Tunis, 71 D. pour Sfax, Sousse, Bizerte et Gabès, et 83 D. pour le reste des villes. Le Tableau 30 compare les différentes valeurs unitaires correspondant aux différents niveaux de revenus médians, aussi bien qu'aux familles dont les revenus représentent le salaire industriel minimal, soit 150% du traitement. Les calculs rendent évidente l'incidence des programmes publics sur la possibilité de financer l'achat d'une habitation. Ces calculs montrent nettement que les logements évolutifs actuellement vendus à l'extérieur de Tunis, à raison de 2.000 D. et 2.500 D., s'ajustent uniquement aux plafonds établis par la médiane.

Les facteurs restrictifs, dans l'hypothèse d'une politique officielle valable pour le long terme, tiennent à la quantité produite, l'exclusion des travailleurs non salariés, et les niveaux élevés des acomptes. S'il est entendu que le tunisien est par nature enclin à consentir de grands sacrifices financiers pour pouvoir posséder une habitation, il semble néanmoins que le processus d'accumulation des capitaux nécessaires ne soit pas aisé étant donné son revenu de 670 D. et la charge d'une famille nombreuse. A supposer que l'on réduise l'acompte de façon substantielle, l'achat devenant par là plus accessible, et que le calcul relatif au pourcentage du revenu utilisé soit maintenu à 25% (montant assez proche des constatations statistiques effectuées par les études sur les frais de logement déjà mentionnés) les résultats obtenus (cf. Section B du Tableau 30) indiquent que l'unité évolutive chiffrée à 2.000 D. (déduction faite de la subvention fixée à 270 D.), que l'on produit actuellement, se conformera au plafond du revenu inférieur à la médiane excepté dans la zone métropolitaine de Tunis. Ce genre d'analyse hypothétique du marché pousse à croire que si l'accès au marché du logement doit être facilité et que les pouvoirs publics doivent se concentrer plus directement sur les problèmes plus graves, il conviendra que les autorités encouragent la production d'une unité dont le coût réel ne s'écarte guère des 2.000 D. calculés.

Une autre approche applicable à l'analyse du problème examine le montant des subventions accordées et le problème de l'inflation. Bien que l'intérêt fixé à 8,5% soit voisin des taux qu'applique le marché actuellement, il se

peut qu'il ne se justifie pas sur le plan du long terme particulier à l'hypothèque qui nous intéresse. L'inflation est chiffrée à 6% par an, selon des estimations prudentes, quoique certains experts ont signalé qu'elle peut paraître plus accentuée. L'analyse dans le chapitre VII compare des taux établis à 10% à celui de 5%, approximation du taux subventionné actuellement en vigueur. Le résultat important qui ressort de l'analyse est l'incidence exercée sur la subvention, et le montant des prêts si l'on envisage les différentes options.

Si le coût d'opportunité du capital que connaît la Tunisie est à peu près de 10% et si les ménages sont disposés à payer le même taux, leurs dépenses de logement ne freinent pas le développement du pays. Mais à ce taux, assorti d'une maturité fixée à dix ans, ainsi que le montre le Tableau 31, même les familles établies à Tunis et dotées de revenus moyens, n'obtiendront qu'un prêt de 1.636 D. Afin de servir de façon efficace ceux qui se situent au-dessous de la tranche de pourcentage équivalant à 50%, 1.300 D. seraient plus appropriés. Etant donné le taux d'intérêt de 5% par an, la valeur actuelle des paiements mensuels enregistre une hausse de 25,6%. Cette différence est en réalité le montant d'une subvention. Au niveau du revenu chiffré à 115 D. ceci équivaldrait à un prêt de 1.636 D. assorti d'un intérêt de 10% et d'un don de 420 D.

Ce don peut être supprimé en portant tout simplement le terme d'amortissement à 15 ans. Le plafond d'un prêt applicable à une unité de logement équivaldrait à 2.025 D. Pour être sûr d'atteindre des niveaux bien inférieurs à la médiane, il convient cependant de ne pas dépasser 1.600 D./logement (sans terrain) dans le district, 1.200 D./logement dans d'autres villes, et 800 D./logement rural.

Nombre de pays, industrialisés aussi bien qu'en développement, ont admis que le financement hypothécaire doit surmonter le problème intraitable et mondial de l'inflation. Le relèvement des prix signifie que les taux d'intérêt réels sont moins importants qu'ils ne le paraissent, peut-être même négatifs. Par ailleurs, la majoration des niveaux de revenus signifient que les ménages tributaires de paiements fixes consacrent au logement des montants moindres qu'ils ne peuvent ou souhaitent y affecter.

Diverses manières de faire face au problème en question ont été mises au point. Leur principe se fonde sur une correction de la proportion des paiements effectués mensuellement, lesquels sont relevés soit conformément à la hausse des prix soit en fonction d'une part fixe du revenu. Une autre méthode détermine à l'avance la majoration annuelle à appliquer.

Une augmentation de 6% sur une hypothèque de 15 années à 10% permettra l'emprunteur d'acheter un logement qui a une valeur 40% plus haute sans subvention. En autres mots, ce logement est accessible à une famille d'un revenu 29% plus bas. A Tunis on pourra financier des structures de 2.200 D., dans les autres villes des structures 1.700 D. et dans la campagne des structures de 1.100 D. sans décapitaliser les institutions financières.

Analyse des Programmes Financiers

Pour suivre la discussion des aspects financiers on considère l'intervention du gouvernement.

La subvention de 1% du taux d'intérêt, et le nouveau programme FOPROLOS, témoignent non seulement de la volonté du Gouvernement tunisien d'encourager les habitants à devenir propriétaires, mais également à la politique suivie par le gouvernement qui consiste à faire accorder le coût du logement aux possibilités d'épargne. Mais il est difficile de comprendre le rôle de la subvention de 1% quand le taux d'intérêt officiel de 5,5 pour cent reflète lui-même une intervention considérable de l'Etat.

Bien que la subvention réduise les coûts pour l'acquéreur, ça n'aide pas à la CNEL le développement d'une base financière forte et indépendante de l'assistance du trésor national. A l'heure actuelle, le coût des fonds qu'octroie la CNEL varie. Outre son capital de base, elle verse 4 pour cent sur les contrats d'épargne et 8,3 pour cent environ sur les prêts HG. A ce jour, les principales activités de prêt de la Banque lui ont rapporté 7 pour cent. Il semble qu'au fur et à mesure que les prêts changent pour inclure les clients ayant achevé un contrat d'épargne de 4 ans, la CNEL aura de plus en plus recours à l'aide de l'Etat pour financer les déficits d'exploitation. Un facteur additionnel de détérioration est le taux d'inflation de 6 pour cent.

Bien que la CNEL continue à compter sur des ressources d'épargne augmentées (en tenant compte que le taux d'intérêt devrait être fait plus attractif), afin d'être plus effectif à la longue, elle devrait viser à augmenter graduellement sa propre base de capital à travers des opérations rentables. C'est seulement dans cette façon que le montant de ressources financiers pour le logement pourrait arriver à des proportions adéquates au besoin.

Les efforts déployés par le FOPROLOS découlent de l'intérêt porté par le Gouvernement tunisien aux familles à revenu bas et de la prise de conscience que le contrat d'épargne standard ne permettrait pas aux clients souscrivant dans les catégories les plus basses (A - 7 D./mois et B - 14 D. ou 2 D./mois) de mobiliser un montant suffisant pour acheter les logements à loyer très modéré qui sont fabriqués dans la région de Tunis où demeuraient la plupart des premiers clients de la CNEL.

Plus inquiétant peut-être encore est le fait que le FOPROLOS, malgré les efforts entrepris par l'Etat pour acheminer de l'aide aux personnes à revenu très bas, a été créé pour servir les salariés seulement. Bien que les besoins dans ce groupe soient considérables, les données semblent indiquer qu'un pourcentage élevé (il pourrait atteindre jusqu'à 50 pour cent) des pauvres des régions urbaines n'est pas salarié et que ceux-ci sont donc exclus du programme.

Les premières expériences de la CNEL montrent clairement la viabilité d'une telle institution dans le cadre actuel de l'évolution du marché des

capitaux de la Tunisie. L'institution a réussi à attirer l'épargne et domine le système de fourniture du logement. Il semble possible qu'elle puisse aujourd'hui remplacer par une méthode plus énergique de financement du logement la politique de prudence qui l'avait caractérisée à ses débuts. La culture tunisienne établit une assise solide pour le concept de l'épargne.

L'expérience de la CNEI semble également indiquer qu'avec l'existence d'un bon mécanisme de financement, c'est-à-dire l'octroi de prêts à long terme pour financer un pourcentage élevé du coût du logement, nombreuses sont les familles en Tunisie qui sont prêtes à pénétrer sur le marché. Cela montre qu'un programme auto-amortissable de financement de logement fonctionnera et qu'il permettra aux pouvoirs publics d'axer davantage son aide sur la solution de problèmes que le marché estime très difficiles à résoudre. On peut en conclure que le Gouvernement tunisien, désireux de créer une institution viable de financement du logement et d'établir les processus y afférents, a déjà atteint un stade où certains aspects du programme peuvent opérer indépendamment d'une aide budgétaire.

An alyse de l'expérience en matière de construction du logement

L'unité la moins chère actuellement construite en quantité par le secteur assisté de la Tunisie est celle d'une ou de deux pièces d'une superficie construite d'environ 24 M² sur une parcelle de quelque 70 M². Une fois incorporée complètement dans les réseaux d'infrastructure urbaine, cette unité coûte près de 2.300 D. dans les grandes agglomérations urbaines en dehors de Tunis. Cette unité dont les plans sont décrits à la Section V est également utilisée par le programme de logement rural. Elle est donc adaptée pour des normes d'infrastructure réduites et son prix peut se réduire davantage du fait que les coûts des terrains dans les zones rurales sont assez bas.

La version d'une pièce est appliquée à Gabès, Sfax et Tunis dans le cadre du programme de logement de base de l'AID que gère la CNEI et exécute la SNIT. Les fonctionnaires trouvent difficile la considération de ce modèle comme approprié pour les programmes de logement du pays, faisant observer que l'acheteur tunisien désire acheter quelque chose de bien meilleur que le logement où réside la famille et que deux pièces représentent une énorme différence. La décision finale quant à l'acceptabilité du concept d'une pièce ne sera prise qu'une fois achevé le programme de base dans 18 mois environ.

Deux faits sont clairs. En 1975, 40% des logements du pays étaient d'une pièce, et, les particuliers construisaient des pièces additionnelles à un prix moins cher que celui des institutions. Cet ensemble de facteurs suggère la possibilité d'offrir au marché une unité à une seule pièce qui pourrait ensuite être agrandie au fur et à mesure que les dépenses de la famille absorbent l'incidence des versements effectués au titre du terrain et de l'unité de base.

Le Ministère de l'équipement exécute divers programmes de construction expérimentale afin d'évaluer la possibilité d'utiliser d'autres matériaux ou de recourir à des techniques meilleur marché pour abaisser les coûts unitaires de construction. Dans les régions rurales adjacentes à Tunis, les fonctionnaires ont constaté que les propriétaires fonciers construisant des logements d'une

pièce dans le cadre de plusieurs programmes de logement rural paraissent pouvoir obtenir une unité solide pour 1000 D. environ.

Le terrain et l'infrastructure peuvent représenter un tiers du coût de l'unité. Le prix du terrain est nettement moins élevé dans le cas des propriétés situées en dehors des limites municipales. Il est manifeste que c'est là une différence psychologique d'importance qui semble par ailleurs exagérée lorsqu'on sait que tous les terrains situés dans les limites municipales ne sont pas desservis ou peuvent ne pas l'être dans un avenir proche par des installations publiques.

Les terrains semblent être la composante sur laquelle le Gouvernement tunisien exerce le contrôle le plus efficace. Elle semble également être cet aspect du problème où l'intervention des pouvoirs publics peut s'avérer positive avec l'effet le moins négatif sur les rouages du marché et sur les finances de l'Etat.

Pour atténuer l'incidence des coûts de l'infrastructure, il faut s'intéresser davantage à la conception des installations et à l'environnement naturel dans lequel sont situés les projets. Pour ce qui est des projets construits à distance des réseaux existants, les droits de passage peuvent être le seul facteur dont devraient tenir compte les futurs plans.

A l'heure actuelle, il importe de coordonner étroitement les services d'égout et d'adduction d'eau. Toutefois, les services d'égout sont très en retard sur ceux d'adduction d'eau quant à l'extension et au perfectionnement du traitement. Les projets d'aujourd'hui doivent cependant se convertir d'installations individuelles et unitaires (fosses septiques, puits perdus) en installations communautaires. Dans les quartiers où la taille des parcelles va de 75 m² à 400 m², les sols devraient être extrêmement poreux pour permettre une utilisation satisfaisante des fosses de curage par une unité sur deux. Dans ce cas là, les puits individuels ne seraient pas appropriés.

Lorsque les réseaux de collecte sont utilisés en raison de l'intérêt qu'il y a de les relier aux vieux réseaux municipaux existants, il y a lieu de tenir compte de l'incidence sur la zone de réception (au bout de la conduite). La plupart des municipalités tunisiennes relient leurs réseaux d'égout à un lit de cours d'eau qui est sec la plus grande partie de l'année. A une époque où même les grandes villes n'ont pas une usine de traitement appropriée, il semble inadéquat d'étendre tout simplement les réseaux de collecte et d'accroître le volume des eaux usées qui sont déposées en un endroit sans égout. Les grandes installations septiques peuvent offrir une solution plus pratique et aboutir à une diminution de l'incidence du coût par unité ou logement.

Si on suppose une augmentation des programmes de logement de très bas coût, les agences tunisiennes auront besoin de renforcer la supervision sur le chantier des projets. Une supervision plus active se solderait par deux avantages: une meilleure idée des coûts réels des projets où il y a un mélange de construction industrielle et d'auto-construction, et un meilleur contrôle de la qualité et de l'utilisation des matériaux. On ne sait pas exactement si le transfert d'un personnel administratif sur le terrain faciliterait ou non cet état de choses. La réponse peut résider dans la formation d'un niveau secondaire

d'ingénierie qui pourrait fournir plus rapidement du personnel capable d'aider des ingénieurs hautement qualifiés.

Même si les grands projets de logement n'utiliseront pas les agglos, il paraît que l'auto-construction profitera de la production de petites entreprises qui se trouvent partout dans les zones urbaines. Les entrepreneurs font d'assez bon travail lorsqu'ils forment les agglos, obtenant des degrés suffisants de consolidation même sans table de vibration, mais le processus de séchage est complètement négligé, raison pour laquelle l'agglomération n'a pas de caractéristiques porteuses. Il semble possible qu'un programme d'assistance technique conjugué à un renforcement de la surveillance sur le chantier puissent aboutir à une utilisation plus efficace des matériaux de construction bon marché soit des agglos, ou des produits préférés comme les briques et encourager la formation de chefs d'entreprise locaux ainsi que la création d'emplois.

Amélioration des quartiers

Par suite des efforts considérables déployés pour améliorer la planification et les conditions financières des municipalités, l'intérêt porté à la réhabilitation des quartiers s'est intensifié. Bien qu'il en soit au premier stade de développement, le processus de réhabilitation a été considéré comme une solution valable du fait qu'il y a excédent des capacités du pays et des municipalités de fournir des services et d'organiser des zones résidentielles possibles. Les municipalités ont aujourd'hui recours aux services de génie civil du bureau local du Ministère de l'équipement. Ces services s'appuient à leur tour sur des bureaux d'études pour élaborer les systèmes qui seront incorporés à un plan d'aménagement des quartiers. A l'heure actuelle, on a l'impression que si les problèmes et les besoins ont été découverts, les solutions ne le sont pas encore et de nombreux plans doivent être exécutés. En ce qui concerne les quartiers à revenu bas, les principales préoccupations des localités sont au nombre de trois:

- la collecte et le traitement des eaux usées
- la collecte et l'évacuation des déchets solides
- l'amélioration de la qualité structurelle des maisons

L'image du "gourbi" rend difficile l'acceptation de la méthode de lotissement servie dans les régions urbaines. On trouve peu de confiance dans la capacité de l'immigrant urbain de construire une maison esthétiquement agréable. Il est remarqué que les lotissements servis deviendront rapidement l'équivalent des établissements spontanés. Cette préoccupation va à l'encontre de la reconnaissance de que bon nombre de ces établissements doivent être incorporés dans la ville par le processus d'aménagement progressif. Même si le concept des lotissements servis est accepté dans un futur proche il y existe un si grand nombre de projets d'aménagement urbain que ceux-ci susciteront pour le moment l'intérêt principal des municipalités.

Unités locatives

Rares sont les unités locatives construites en Tunisie encore que

nombreuses sont les locations. L'existence de cette activité locative fait penser à certains experts tunisiens que les unités susmentionnées devraient être incorporées dans la politique et les programmes de logement urbain du pays, en particulier pour satisfaire les besoins de la migration rurale-urbaine.

Le chapitre III a décrit la prépondérance des locations dans la ZHS de Tunis. La location offre à l'immigration la flexibilité requise pour s'adapter progressivement à son nouvel environnement. Les unités locatives donnent également aux nouvelles familles la possibilité d'acquérir des unités d'une taille légèrement plus grande au fur et à mesure que la famille s'accroît et que le revenu devient plus facilement prévisible. Bien que la propriété d'une maison puisse être l'objectif de chaque famille tunisienne, les investissements en capital et l'engagement requis peuvent se révéler impossibles pour le nouvel habitant des villes ou pour la famille récemment arrivée d'une autre ville.

LA TUNISIE

ETUDE DE L'HABITAT

I. LA SITUATION AU NIVEAU NATIONAL

Les effets combinés d'un climat favorable, d'un marché international favorable pour les produits tunisiens et d'une politique d'investissement axée sur l'infrastructure de base ont lancé la Tunisie sur la voie indiquée par le Cinquième Plan de développement économique et social dans une atmosphère de bonne santé économique et d'optimisme quant à la réalisation des objectifs inscrits au Plan.

Etant donné ce contexte, il s'est avéré que le renforcement des activités économiques s'est traduit par une croissance de la population urbaine du pays. Cette croissance a accentué, à son tour, les pressions exercées sur les capacités de logement et sur les terrains pouvant se prêter aux aménagements résidentiels. Les premières années de la décennie actuelle ont connu d'importantes modifications relatives à la structure de l'administration publique, ce qui a permis d'avoir à présent une base institutionnelle suffisante pour confronter les problèmes de l'habitat.

A. Organisation des Services Publics Chargés du Secteur de l'Habitat

Après l'élaboration du Vème Plan 1977-81 par la Commission Nationale Sectorielle de l'Habitat de l'Urbanisme et de la Construction (dont la liste des membres jointe en annexe), le Ministère de l'Equipement joue le rôle principal en matière de réalisation des objectifs du Plan et ce, en fonction de ses responsabilités opérationnelles. L'organigramme ci-après (Figure 2) indique les services les plus compétents en matière d'élaboration et de mise en oeuvre de la politique sectorielle et des programmes adoptés.

MINISTERE DU PLAN:

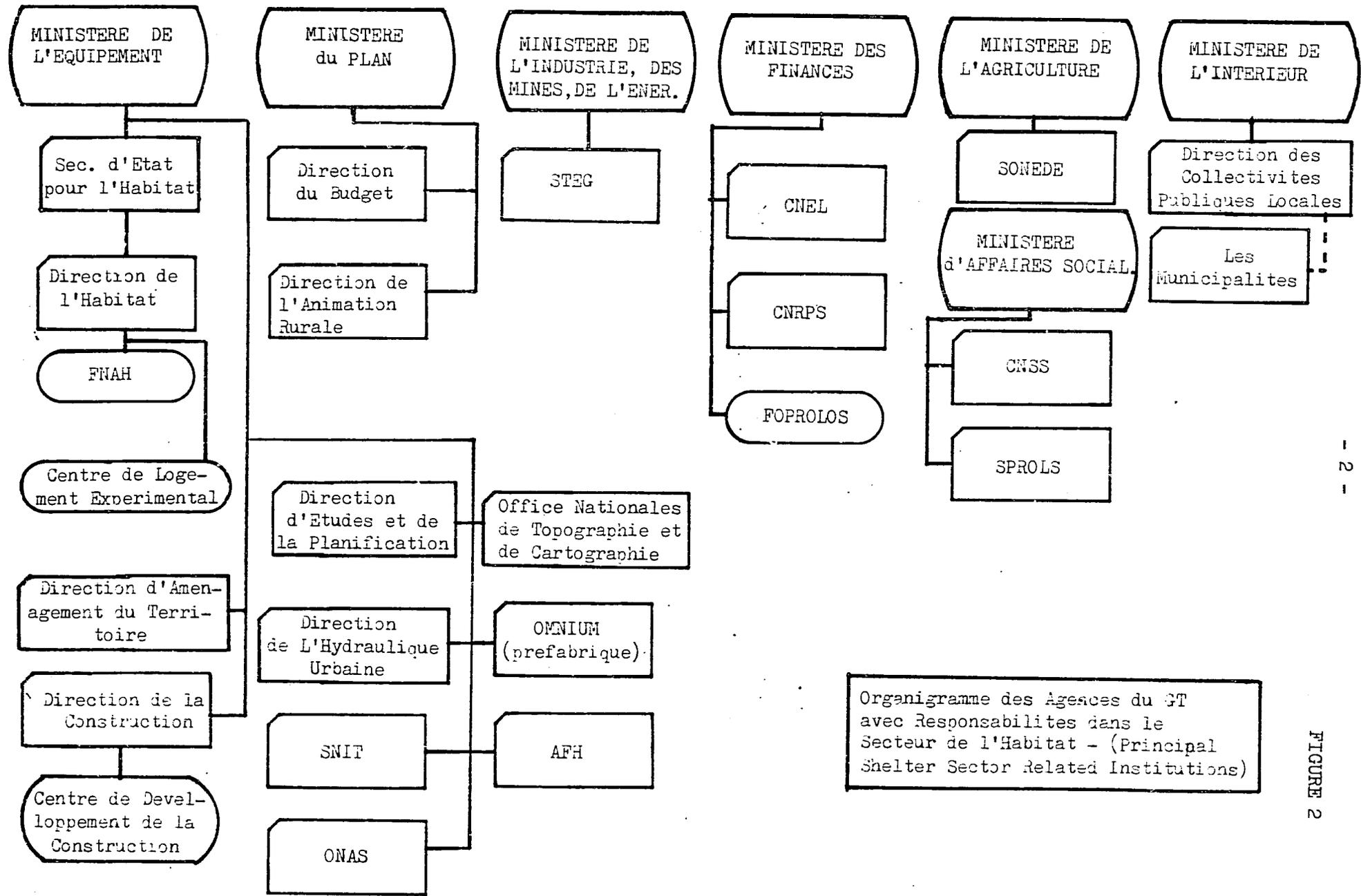
Direction de la Planification Générale qui est chargée de l'élaboration du Plan National de développement économique et social dans lequel s'insère le secteur de l'Habitat.

Direction du Budget qui exerce un contrôle direct sur les investissements par l'octroi de subvention et de bonification d'intérêt et de prêt aux logements assistés par l'Etat.

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT

Direction des Etudes et de la Planification, qui centralise et analyse les éléments qui permettent d'aboutir à une politique dans les secteurs relevant de la compétence du Ministère et de les traduire en objectifs sectoriels dans le cadre des objectifs globaux du plan du développement.

Direction de l'Habitat, qui met en oeuvre la politique adoptée en matière d'habitat et veille à son application. Elle est chargée:



Organigramme des Agences du GT avec Responsabilites dans le Secteur de l'Habitat - (Principal Shelter Sector Related Institutions)

FIGURE 2

20

- de veiller à l'application des directives du plan en matière d'habitat.
- d'entreprendre toute étude de nature à promouvoir le secteur de l'Habitat.
- de développer et de contrôler le secteur de la promotion immobilière.
- de mettre en application les différentes formes d'encouragement que décide l'Etat en matière d'aide à l'Habitat.
- de veiller au respect de la législation et de la réglementation en matière d'urbanisme.
- de contrôler l'exécution des programmes d'achat, d'aménagement et de vente, que les organismes, les agences, les personnes morales et physiques comptent réaliser.

Direction d l'Aménagement du Territoire, qui veille à l'application des instructions en matière d'aménagement du Territoire et d'Urbanisme et met en oeuvre les Plans Directeurs d'aménagement des villes et villages, des lotissements et des ensembles urbains, et d'une manière générale, elle élabore les projets de textes y afférents. Elle veille également au respect de la réglementation en matière d'aménagement du Territoire et d'Urbanisme.

Direction de la Construction, qui est chargée des constructions administratives et qui par son centre technique de développement de la construction contribue à la recherche, et à l'établissement de normes de construction pouvant servir au secteur de l'Habitat.

MINISTERE DE L'INTERIEUR

Direction des collectivités publiques locales, qui est chargée de l'assistance technique aux municipalités et qui par la caisse des Prêts aux communes permet aux municipalités d'accroître leurs fonds propres pour la réalisation de projets d'infrastructure (trottoirs, éclairage des rues, assainissement, etc.).

Alors que les services administratifs jouent un rôle essentiel dans le contrôle des interventions de l'Etat au niveau du secteur de l'habitat et de la constitution d'une base technique indispensable à la réalisation des objectifs inscrits au Plan sectoriel, la mise en oeuvre des opérations de construction et la fourniture de l'infrastructure nécessaire au logement incombent en fait aux organismes énumérés ci-dessous.

Société Immobilière de La Tunisie (SNIT). Chargée de la réalisation de logements sociaux prévue par le Cinquième Plan, la SNIT est le plus grand promoteur de logements en Tunisie. Le programme entrepris par la SNIT est passé de 5.000 unités en 1971 à 18.000 en 1977. Pour 1980, les prévisions du Plan fixent à 21.000 unités la production annuelle de logements subventionnés par l'Etat. Les programmes de la SNIT englobent la construction de logements dont le prix varie de 1.300 DT à 3.200 DT. Les logements les moins coûteux sont ceux du type rural, dont le prix est de 1.300 DT, et ceux du type suburbain dont le prix moyen s'élève à 3.200 DT (prix de 1976). Ces types représentent 48% du nombre total de logements prévus par le Plan. La SNIT est organisée en quatre régions (Sud, Centre, Tunis et Nord). Ces agences deviendront des sociétés

autonomes en 1978, permettant de prendre à l'échelle régionale des décisions plus rapides et de rapprocher la société des citoyens en vue d'adapter les logements à la région. Le siège central deviendra un "holding".

Caisse Nationale d'Epargne Logement (CNEL). Il s'agit d'un organisme financier qui a commencé à fonctionner en 1974. Son rôle consiste non seulement à financer l'acquisition de logements mais également à financer les constructions individuelles et les extensions de logements existants ainsi qu'à préfinancer les programmes des promoteurs immobiliers. Dans les régions urbaines, les épargnants de la C.N.E.L. constituent les principaux clients des projets de la SNIT. A la date du 31.12.1977, le nombre des épargnants auprès de la Caisse Nationale d'Epargne Logement était de 41.670. La CNEL est devenue un organisme de préfinancement prédominant pour les projets résidentiels, et la SNIT le plus grand emprunteur.

Société Tunisienne de l'Electricité et du Gaz (STEG).

Cette entreprise, qui assure la fourniture des deux ressources énergétiques mentionnées, fonctionne sous l'égide des Ministères de l'Economie et des Finances. La STEG agit par l'entremise des bureaux régionaux (des districts) établis dans chaque gouvernorat. Seule la région de Tunis est approvisionnée en gaz. Le pétrole sert comme carburant pour la génération d'électricité.

Société Nationale de l'Exploitation et de la Distribution de l'Eau. (SONEDE). Etant placée sous la tutelle du Ministère de l'Agriculture, la SONEDE est chargée d'approvisionner tout le pays en eau potable. Elle s'articule en quatre régions. Ses bureaux régionaux comportent pour chaque gouvernorat des subdivisions qui se scindent elles-mêmes en groupes de villages. La SONEDE décide de ses opérations globales en fonction des estimations rapportées aux besoins à satisfaire en 1990 et 2000, et d'après les projections inscrites aux plans d'aménagement communal.

Office National d'Assainissement (ONAS). L'Office National d'Assainissement mis sur pied en 1975 a pris en charge dix-neuf communes des plus importantes, plus les zones touristiques. Dans les communes, l'ONAS se substitue aux Municipalités. Il réalise des projets et s'occupe de l'entretien et de l'exploitation.

Dans les autres communes l'exploitation reste à la charge des municipalités. Toutefois l'ONAS y réalise des projets d'extension pour le compte de l'Etat.

Les grands projets de l'ONAS se sont surtout rapportés au Grand Tunis (13 communes), aux zones touristiques de Hammamet-Nabeul, Sousse, Jerba, Zarzis, aux communes de Kélibia, Kairouan, Grand Sfax, Gabès.

D'autres communes non prises en charge ont bénéficié de l'aide de l'ONAS pour l'extension du réseau. L'ONAS exerce ses activités sous la tutelle du Ministère de l'Equipement mais comme il est subventionné par l'état dans le cadre des opérations financières du budget d'équipement, l'agrément de chacun de ses projets d'investissement dépend du Ministère du Plan. L'ONAS vient d'achever une étude approfondie des conditions de salubrité à l'échelle nationale et entend

appliquer un programme ambitieux durant le Cinquième Plan; il permettra d'obtenir que l'extension des systèmes d'égouts et la bonne marche des systèmes de traitement soient coordonnées avec les programmes de la SONEDE et les aménagements urbains.

Les organismes décrits ci-dessus constituent le noyau de l'équipe tunisienne chargée de résoudre les problèmes de logement particuliers aux couches inférieures de la population. Il n'empêche que d'autres services administratifs et ressources publiques s'intéressent également au secteur de l'habitat, qui, en raison des possibilités qu'ils offrent, méritent d'être mentionnés.

Agence foncière d'habitation (AFH). Organisme mis sur pied la première année de la décennie en cours, en même temps que l'Agence foncière du tourisme et l'Agence foncière industrielle. Sa fonction consiste à fournir des terrains aux promoteurs de projets résidentiels. L'AFH s'efforce d'intervenir dans le processus du développement urbain en vendant les terrains à des prix non spéculatifs d'après l'orientation que prennent les plans d'aménagement du territoire adoptés au niveau public local. La politique de l'AFH s'axe sur des projets de lotissement où les coûts seront entièrement récupérés des promoteurs ou des acheteurs, particularité qui explique pour le moment le fait que l'agence reste en dehors du domaine des projets de logement à caractère social.

Fonds National d'Amélioration de l'Habitat (FNAH). En service depuis 1956, le Fonds a récemment fait l'objet de remaniements quant à ses objectifs pour lui permettre d'assurer plus efficacement l'entretien ou la réhabilitation des principaux quartiers des centres urbains plutôt que de s'intéresser à l'extension ostentatoire des quartiers résidentiels de standing prestige. Le FNAH octroie des prêts avec ou sans intérêts, d'un terme maximum de cinq ans, ou consent des garanties d'emprunts lesquels peuvent être assortis de bonifications d'intérêts.

Les objectifs du FNAH prévoient l'incorporation d'un nouvel équipement sanitaire et, en général, des efforts destinés à rendre le logement de La Medina, et des quartiers plus anciens des villes, plus salubre et plus comparable au marché actuel. Les principales ressources du FNAH proviennent d'une taxe foncière.

Caisses Nationales de Retraite et de Prévoyance Sociale, et de Sécurité Sociale (CNRPS et CNSS). Dotés d'énormes possibilités financières, ces organismes touchent de temps à autre au secteur de l'habitat. Les objectifs du Cinquième Plan escomptent que ces Caisses exerceront une incidence plus directe bien qu'elles s'orientent davantage vers les aspects salariaux et, pourtant, n'affectent pas les petits entrepreneurs, ouvriers et journaliers dont se compose la majorité des classes les plus faibles de la population.

B. Situation climatique et géographique*

Sur quelque 600 km, de nord en sud, le paysage tunisien varie énormément. La température qui s'y enregistre oscille entre 15° et 21°C, et les précipitations s'établissent à des niveaux allant de 100 à 1.200 mm par an.

*SOURCE: Etude générale de la salubrité en Tunisie. Vol. I: Etudes techniques. Conseil technique néerlandais pour l'Office national de l'assainissement. Tunis, mars 1978, pages 2-16 (passages).

Quant à l'altitude, elle passe de 0 à 1.550m environ. Le pays est traversé par un fleuve dont le lit creuse une grande vallée (La Medjerda) aussi bien qu'une chaîne de montagnes relativement élevées (La Dorsale).

L'aspect physique du pays n'est par conséquent nullement monotone. Les projets de logement devront en tenir compte, et c'est ainsi que des hypothèses élaborées pour une région déterminée ne seront pas forcément valables dans d'autres contextes.

1. Cadre Physique

La Figure 3 donne le découpage de la Tunisie en zones analogues. On peut en distinguer trois en tout.

Le Tell. Il s'agit d'une région montagneuse sise au nord de La Dorsale (chaîne de montagnes allant de Zaghuan à Tebessa). Cette contrée est traversée par de grands fleuves à débit continu, dont le plus important est le Medjerdah Wadi où se jette le Mellegue Wadi. La partie septentrionale de la région connaît une pluviométrie assez abondante.

Les Steppes. Cette partie s'étend de la Dorsale à une ligne reliant à peu près Gabès à Gafsa. Elle consiste surtout en pâturages et prairies d'alfa. Le niveau des précipitations annuelles y est inférieur à 300 mm. L'agriculture pratiquée n'est guère développée en dehors d'un certain nombre de régions irriguées. Par contre, l'élevage représente une importante source de revenu tout comme la culture des oliviers, notamment sur le littoral.

Le Sahara. En gros, il s'agit ici de la partie méridionale du pays, dont l'extrémité se situe just au nord du Grand Chott Jerid (lac salé). Le paysage y revêt un aspect de plus en plus désertique. Les abords du Grand Chott abritent quantité d'oasis.

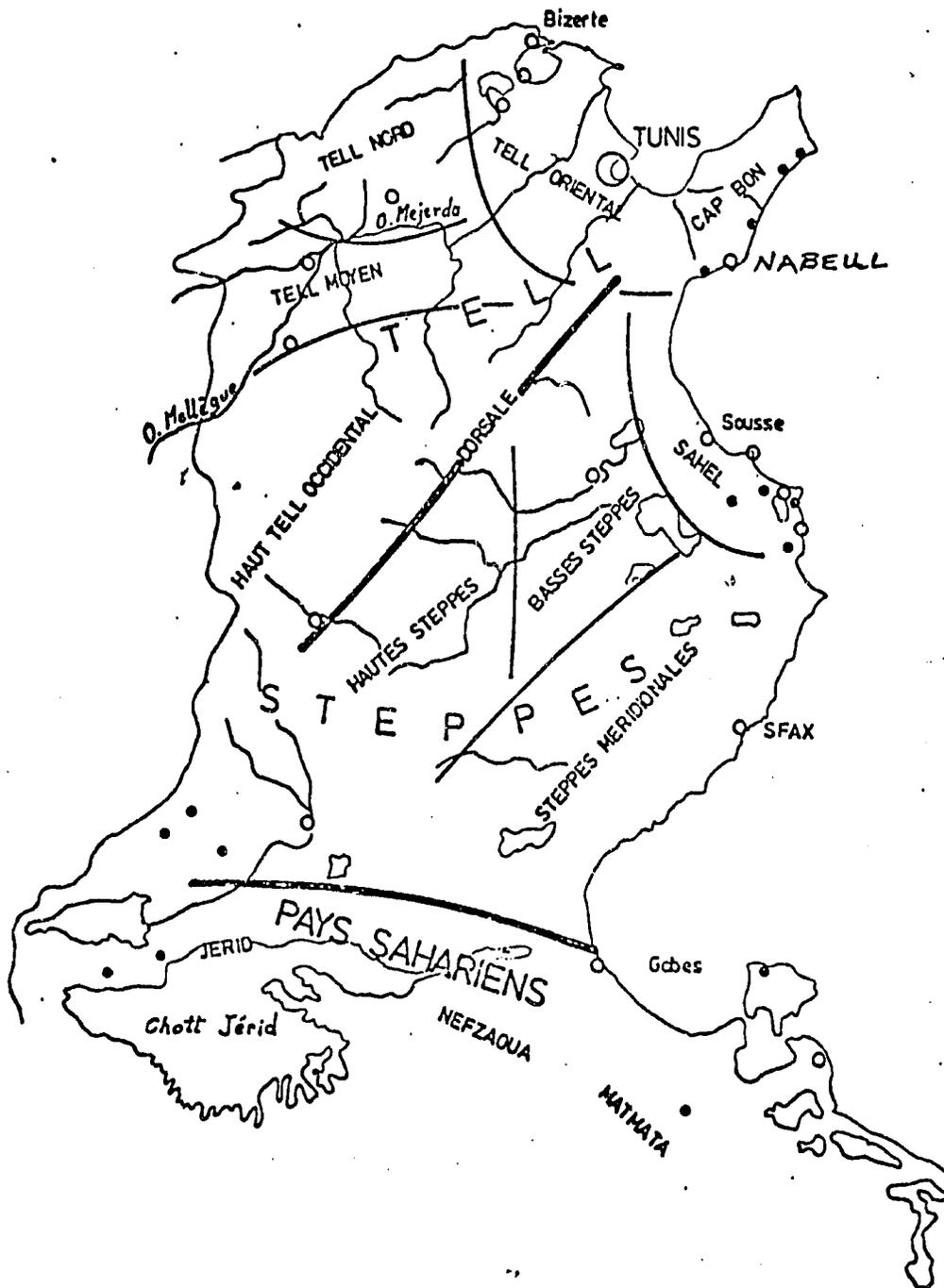
2. Climat

Le climat tunisien se caractérise par une saison pluvieuse (octobre à mai) et une saison sèche (juin à septembre). Les diverses régions connaissent de grandes fluctuations pluviométriques (équivalent à 1.200 mm/an) d'après leur éloignement de la mer, leur exposition aux vents, la prédominance des précipitations qui les affectent (du nord-ouest) et leur relief particulier. Vers le sud, on observe une hausse au niveau des températures moyennes, de l'évaporation et de l'ensoleillement.

Vents. Le pays se situe entre la Méditerranée et le Sahara où les températures se caractérisent par des fluctuations aiguës au cours d'une même saison, et même dans le courant d'une journée et on y constate par ailleurs des variations barométriques provoquant des vents relativement forts subis durant une grande partie de l'année.

En automne comme en hiver, les vents dominants (pour la quasi-totalité du pays) viennent du nord-ouest. D'autre part, le printemps et l'été soumettent le littoral (de Tunis à la Libye) à l'influence de la mer où règne un vent d'est; celui-ci sévit le plus fortement dans l'extrême sud de cette région (Gabès).

FIG. 3.



DECOUPAGE PHYSIQUE

-  LIMITE DES GRANDES REGIONS
-  LIMITE DES REGIONS

Pluviométrie. Le niveau des précipitations annuelles en Tunisie est très largement fonction des régions observées. Les chiffres enregistrés peuvent aller de plus de 1.200 mm, à Ain Draham, à moins de 100 mm/an dans le triangle désertique du sud. Qui plus est, les fluctuations annuelles sont prononcées, pour aller du simple au double. La Figure 4 indique des fluctuations de ce genre.

Température. Les températures moyennes correspondent aux différentes régions du pays sont précisées aux Figures 5 et 6.

C. Aménagement du Territoire

L'aménagement actuel du territoire en Tunisie se caractérise par la concentration de grosses agglomérations urbaines le long du littoral. Les industries les plus significatives pour l'économie tunisienne sont établies dans les villes, comme c'est le cas à Tunis, Bizerte, Sfax, Gabès et Sousse. Pour une bonne part, l'intérieur du pays trouve ses moyens de subsistance dans l'agriculture. Hormis plusieurs grandes industries (par exemple, la papeterie de Kasserine, la cimenterie de Thala ou les mines situées près de Gafsa), la population vit, directement ou indirectement, des activités agricoles. C'est précisément dans ce secteur qu'en l'espace de quelques années, se font jour des flux migratoires en direction des grandes villes, aggravant de ce fait les concentrations urbaines du littoral et le déséquilibre économique des diverses régions tunisiennes.

Aussi l'Etat tunisien a-t-il mis en oeuvre une politique de décentralisation industrielle devant aboutir à l'aménagement équilibré des régions.

La hiérarchie des 20 centres urbains les plus importants (déterminés par le recensement de 1975) figure au Tableau 1, accompagnée par une projection de l'année 1986 établie par l'Institut national de la statistique. Outre la population communale, ont été incluses certaines indications quant au pourcentage de population de type urbain par gouvernorat. La Figure 7 précise la situation et l'importance relative des principales communautés.

Fig. 4

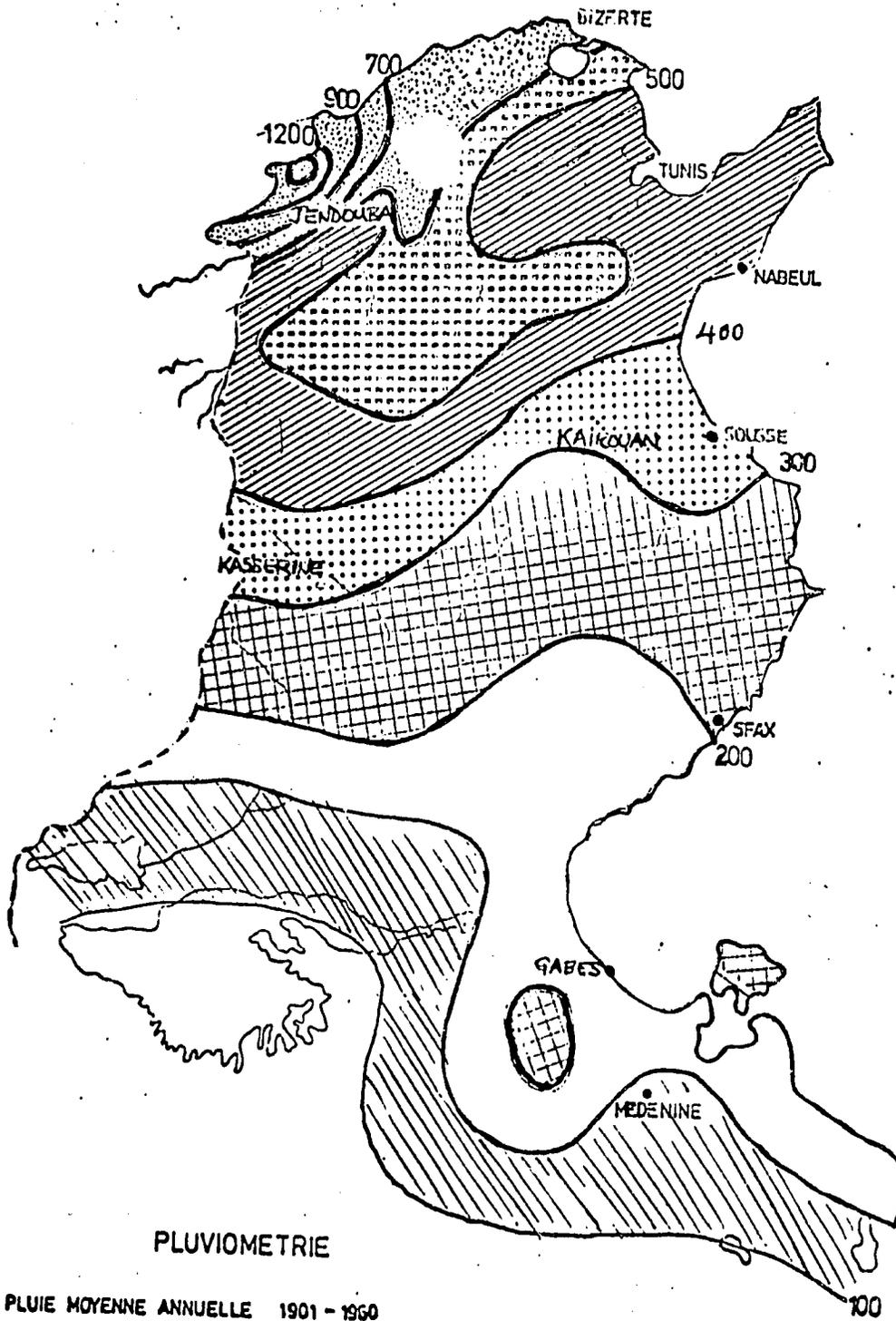
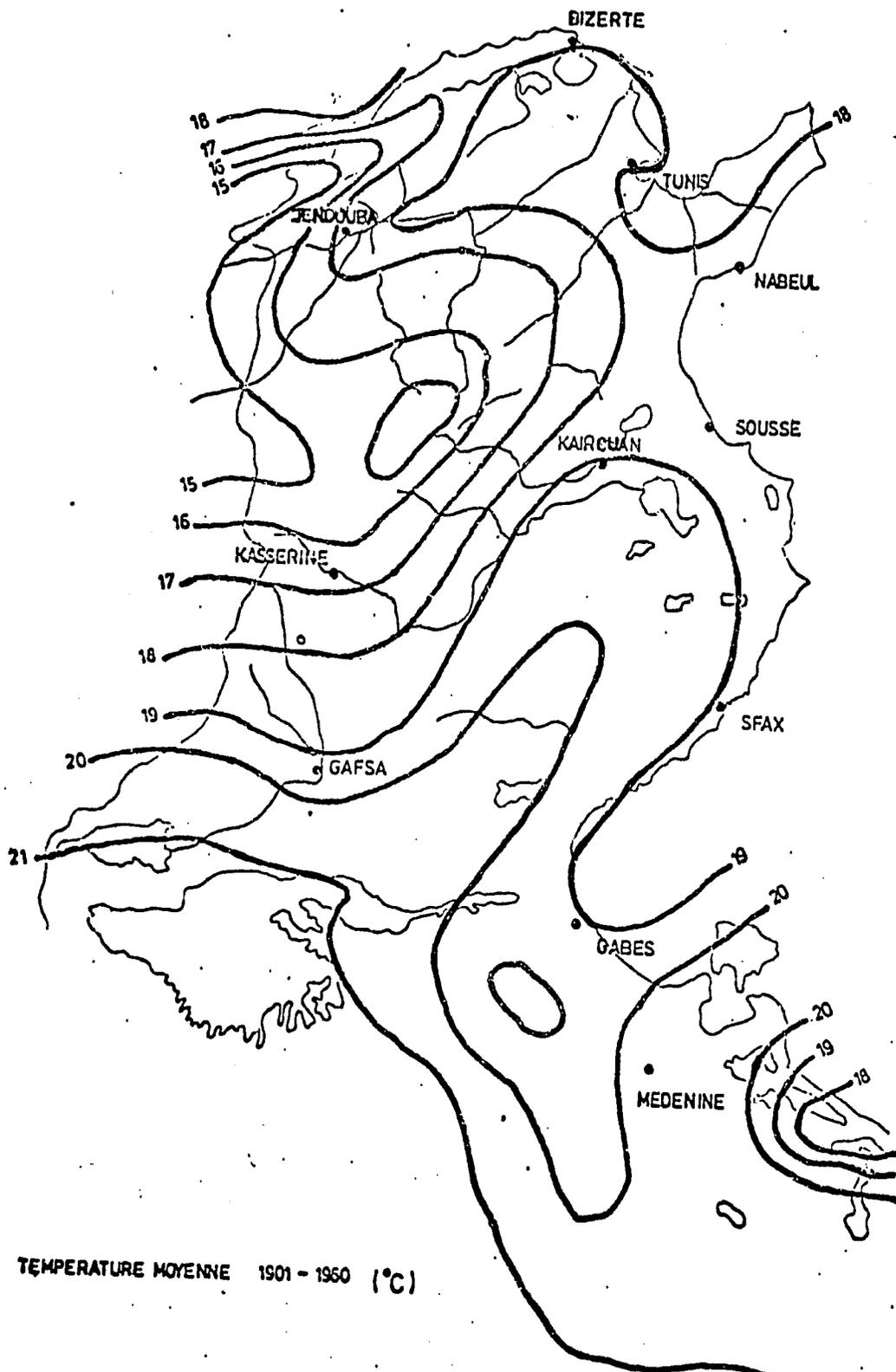
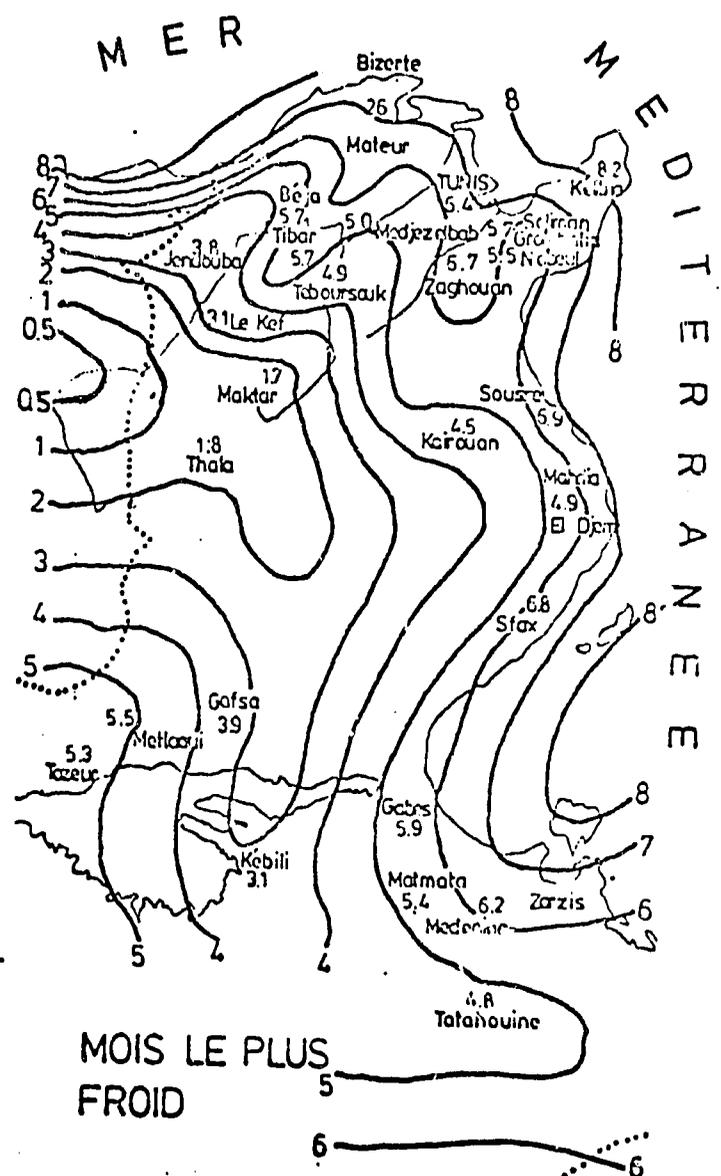
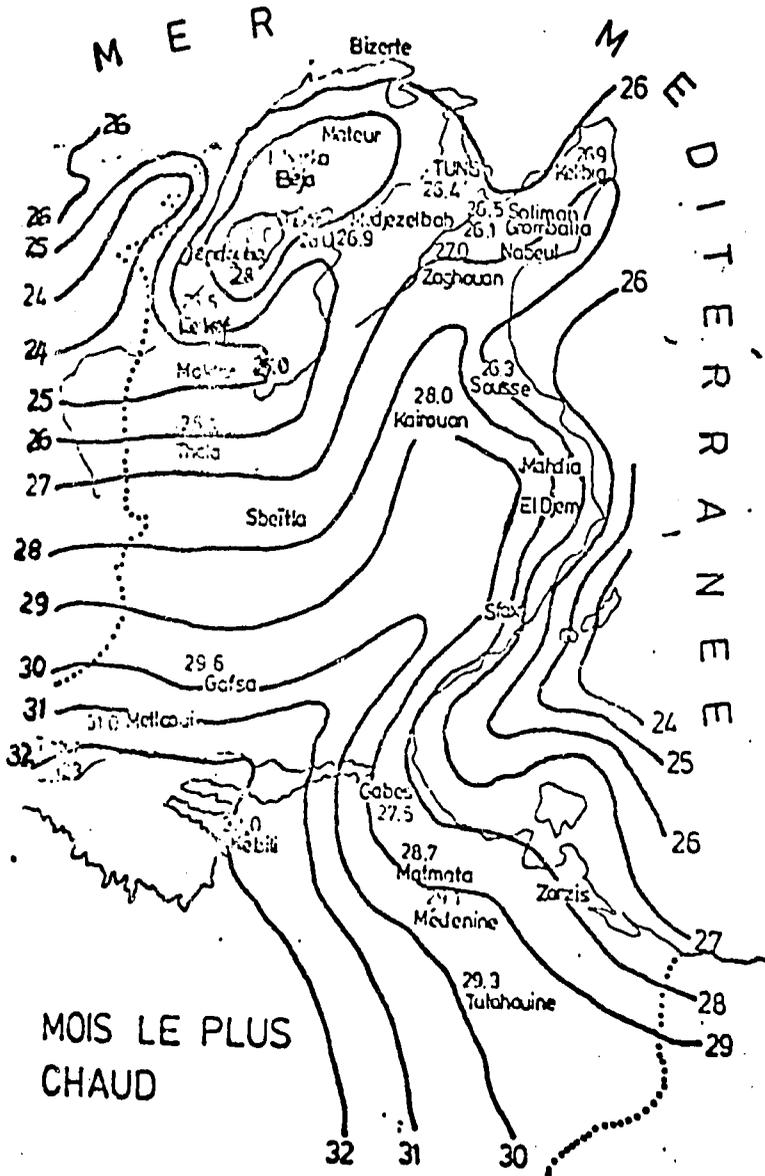


FIG. 5



TEMPERATURE MOYENNE 1901 - 1960 (°C)

FIG. 6



TEMPERATURE MOYENNE 1901 - 1960 (°C)

TABLEAU 1

SOMMAIRE DE RENSEIGNEMENTS DE LA POPULATION
 POUR LES GOUVERNORATS
 ET LES 20 VILLES PLUS GRANDES

Gouvernorat	Population 1975	Pourcentage Urbaine		Ville	Population 1975	Population Visée 1986
		1960	1975			
District de Tunis	925.000	92	94	1. Tunis	925.000	1.310.000
Sfax	474.879	58	56	2. Sfax	174.900	247.300
					(La région métropolitaine avait une population de 257.000 en 1975)	
Sousse	254.601	67	71	3. Sousse	80.500	113.800
Mednine	292.970	14	23	4. Jerba	74.600	105.500
Bizerte	343.708	47	53	5. Bizerte	68.300	96.600
Kairouan	338.477	21	22	6. Kairouan	56.400	79.700
Gafsa	237.844	53	57	7. Gafsa	45.300	65.600
Bizerte	Voir en haut			8. Menzel Bourguiba	43.900	63.600
Gabes	255.717	35	37	9. Gabes	43.100	62.400
Beja	238.770	23	28	10. Beja	41.000	59.400
Sousse	Voir en haut			11. M'Saken	33.200	49.000
Monastir	223.150	72	77	12. Monastir	33.100	38.900
Nabeul	368.114	45	48	13. Nabeul	32.300	47.700
Le Kef	233.515	21	23	14. Le Kef	30.700	45.300
Mahdia	218.217	26	35	15. Mahdia	27.200	40.100
Monastir	Voir en haut			16. Mornine	26.000	38.500
Kasserine	238.499	16	21	17. Kasserine	25.100	37.000
Sousse	Voir en haut			18. Kalaa Kebira	23.200	34.300
Sfax	Voir en haut			19. Sakiet Ezzit	22.300	32.900
Jendouba	288.989	12	15	20. Jendouba	20.900	30.800

II. SITUATION ECONOMIQUE

A. Performance de l'économie: Production de 1974-1976

Après 1973, la plupart des économies dépourvues de ressources pétrolières substantielles se sont trouvées en difficulté. La production pétrolière de la Tunisie ne couvre que 3% environ de son produit national; il n'empêche que l'économie a donné de très bons résultats durant 1973-76. La production globale a accusé une hausse annuelle de 6% en termes réels (1973-1976) et est de 9% en termes réels (1971-1977). En 1976, le revenu net par habitant dépassait de 21% le niveau qu'il avait connu en 1973. Il atteignit ainsi 163 DT (\$393) en 1973 et 197 DT (\$475) en 1976 au prix de 1972. Le PIB par habitant se chiffra dès lors à \$512.

Cette croissance est tributaire d'un climat favorable à l'agriculture, et d'une politique axée sur la production industrielle. Les dépenses nationales ont été majorées de 38% et le produit national (PIB aux cours du marché de 31% seulement, de sorte que le déficit de ressources est passé de 3,6% à 9,4% du produit intérieur brut. (Voir Tableau 2). Pour satisfaire aux besoins de tous les secteurs, il a fallu importer cet excédent de biens et services non-facteurs par rapport aux volumes exportés. Aux prix de 1972, le montant en cause s'élevait à 134 millions de dinars.

En règle générale, l'agriculture s'est réduite en 1976 (17,9% du PIB) comparé à 18,8% du PIB en 1973. Les concours industriels enregistraient une hausse de 11,3%, proportion relativement courante parmi les pays dont le revenu par habitant est comparable à celui de la Tunisie. La part que couvre l'Etat, ou la consommation publique, se chiffrait à 14,4%. La part attribuée à la construction (logement compris) s'établissait à 8,1% en termes de valeur ajoutée, et la valeur brute de la construction de logement, établie sur une base d'énumération, enregistrait 3,8%, ce qui représente un faible pourcentage par rapport aux autres pays. Par contre, la proportion équivalent à l'investissement total (capital immobilisé) était très élevée: 24,8%. Ainsi, le concours des ressources extérieures était utilisé de façon productive. (Voir Tableau 3). Bien que la consommation privée fût majorée de 25% durant 1973-76, ce relèvement n'équivalait qu'aux deux tiers de la croissance qu'avaient accusée les dépenses, à raison de 38%. En tant que fraction des dépenses domestiques, la consommation privée s'est caractérisée par un fléchissement pour être passée de 67,7% à 61,2%.

B. Tendances récentes de la production

Comme prévu, les estimations préliminaires pour 1977 révèlent un net ralentissement de la croissance économique dont le progrès ne représente guère que 4,1%. (Voir Tableau 3).

Le secteur non agricole alimentaire ne s'est accru que de 7,9%, c'est-à-dire autant que le rythme observé au cours des dernières années. Citons aussi les retractions du tourisme (en régression de 7%) et de l'industrie minière (les phosphates essentiellement) où le recul a enregistré 7,9%. En revanche, les exportations textiles se sont accrues au rythme de 12,1%; ce taux risque cependant d'être réduit de moitié dès la mi-1978 vu les restrictions imposées par le Marché commun européen. Le niveau des investissements est resté à 25% (selon

TABLEAU 2

PRODUIT INTERIEUR BRUT: CONSOMMATION,
INVESTISSEMENTS ET COMMERCE EXTERIEUR

Millions de dinars constants de 1972	1973	1974	1975	1976	1977 ¹	1978 ²
<u>1. Produit intérieur brut (cours commerciaux)</u>	1082,4	1181,4	1301,7	1419,4	1478,0	1626,0
<u>2. Dépenses nationales brutes</u>	1121,1	1276,6	1400,5	1553,4	1641,7	1797,5
Consommation du:						
Secteur privé	758,6	848,0	865,9	950,4	1007,7	1088,0
Secteur public	161,9	176,2	194,5	224,0	252,0	277,5
Formation du capital immobilisé brut	209,5	234,8	300,0	352,0	382,0	417,0
Modifications d'inventaire	-8,9	17,6	36,8	27,0	--	14,0
<u>3. Déficit de ressources (différence des postes 2 et 1)</u>	38,7	95,2	95,5	134,0	163,7	170,5
(En pourcentage du PIB)	(3,6%)	(8,1%)	(7,3%)	(9,4%)	(11,1%)	(10,5%)
Exportations, biens et services non-facteurs (snf)	245,2	269,8	275,5	302,4	317,0	343,9
Importations, biens et snf	283,9	365,0	371,0	436,4	480,7	514,4

SOURCE: Ministère de la planification, Budget économique de 1978
(Tunis, novembre 1977).

1/ Estimations établies à dater de novembre 1977.

2/ Prévision officielle.

En 1972, le dinar équivaut à 0,4772 dollar.

TABLEAU 3

PRODUIT INTERIEUR BRUT: VALEUR AJOUTEE PAR
SECTEURS PRINCIPAUX EN PRIX CONSTANTS DE 1972

(millions de dinars)

	1975	1976	1977 ¹	1978 ²
Agriculture	227,7	245,0	221,0	251,0
Pêches	8,4	8,8	9,6	10,6
Industrie minière	12,1	11,4	10,5	11,3
Pétrole	50,8	39,7	45,0	50,3
Electricité et eau	19,9	22,2	23,2	25,8
Secteur industriel (Traitement alimentaire)	116,6 (41,7)	139,0 (48,7)	148,8 (42,4)	167,7 (47,6)
Construction	85,5	99,9	111,0	119,0
Charge salariale publique	155,7	161,0	183,5	203,0
Autres services (Loyer)	468,4 (63,2)	504,4 (65,0)	513,4 (67,7)	556,3 (69,5)
<hr/>				
PRODUIT INTERIEUR BRUT AU COUT DES FACTEURS	1145,1	1231,4	1266,0	1395,0

SOURCE: Ministère du Plan, Budget économique de 1978
(Tunis, novembre 1977).

1/ Estimations.

2/ Prévisions officielles.

Le dinar de 1972 vaut 0,4772 dollar.

l'interprétation çà peut arriver à 30%) du produit national (voir Table 4), mais la consommation d'Etat (ou publique) s'est relevée de 12,5% pour atteindre 15,3% des dépenses nationales. Dès lors, le déficit des ressources est lui-même passé à 10% des dépenses nationales, soit TD 163,7 millions aux prix de 1972. Les importations devaient excéder les exportations en absorbaient 19,3%.

Dans la mesure où l'agriculture devrait se rétablir en 1978, les prévisions officielles ont retenu l'hypothèse que la production connaîtra une hausse de 10% par rapport à ce qu'elle était en 1977. Les autres taux de croissance et fractions du volume global n'évolueront probablement pas de façon significative. Aussi s'attend-on que le déficit des ressources - ou déficit commercial - ne s'écarte pas d'un niveau équivalent à 10,5% du produit intérieur brut.

C. Inflation

Il est important de connaître le taux d'inflation exact si on veut fixer les taux d'intérêt et élaborer une politique d'investissement satisfaisante. Des taux d'intérêt inférieurs aux taux d'inflation sont, en fait, négatifs, et risquent de constituer une subvention involontaire et inéquitable pour les titulaires de prêts. Une liste de denrées de base - pain, farine et huiles comestibles - fait l'objet d'une tarification directe de la part des autorités. Ainsi, en 1977, la hausse des prix contrôlés n'a été que de 3,9% en dépit des mauvaises récoltes. Cependant, en dehors des produits alimentaires, les prix appliqués en matière d'habillement, habitat, santé et transport ont accusé un relèvement de 13,0%. Ce taux d'inflation est probablement conséquence de l'augmentation des prix des importations et de l'accroissement de la masse monétaire en raison du déficit public. Le 1^{er} mai 1978, les salaires ont pu monter de 11% dans le secteur non agricole, ce qui donne à peu près 4,05 DT par mois si l'on se réfère à une semaine de 44 heures de travail.

D. Emploi

Le chômage est l'un des plus graves problèmes à affecter la Tunisie, et le Cinquième Plan de développement (1977-81) lui confère une importance toute prioritaire. En 1976, le chômage a été évalué à 12,8% de la population active (agée de 18 à 59 ans). Le sous-emploi, défini comme ceux qui ont travaillé moins de 4 jours la semaine qui a précédé le recensement de 1975 était de 1/6 (environ 14%). Le chômage s'est aggravé sous l'influence de différents facteurs: une croissance démographique continue (environ 2,3% par an), l'évolution de la pyramide d'âge dans le sens d'un accroissement des personnes en âge de travailler. l'accès des femmes au marché du travail, et les restrictions imposées à l'émigration en Europe. Dans l'intervalle, l'exode rurale vers les villes s'est accéléré. Etant donné que la productivité moyenne des ouvriers agricoles équivaut au tiers de celle des ouvriers non agricoles, ces déplacements sont compréhensibles.

Durant le Quatrième Plan (1972-76), l'objectif fixé pour l'emploi (119.000 positions) s'est soldé par un excédent de 45.000 nouveaux emplois. Il n'en reste pas moins que le total voulu s'avéra correspondre à 210.000 emplois de sorte que le résultat obtenu était en fait un déficit de 46.000 positions. Pour 1977-81, le supplément d'emplois à créer a officiellement été établi à 279.000, mais seules 233.000 possibilités étaient envisagées dans les secteurs non-agricoles. Les informations impliquent en fait que la capacité d'absorption de la main-d'oeuvre s'est améliorée quant à la proportion de nouveaux employés (86,5%) par comparaison

TABLEAU 4
COMPOSITION DES INVESTISSEMENTS
(pourcentages)

	<u>1975</u>	<u>1976</u>	<u>1977¹</u>	<u>1978²</u>
Agriculture et pêches	11,7	10,4	10,4	10,4
Industries	43,4	42,6	42,9	46,1
(manufacturière)	<u>18,1</u>	<u>16,6</u>	<u>20,5</u>	<u>21,6</u>
(matériaux de cons- truction)	(5,7)	(5,7)	(10,0)	(8,3)
Services	44,9	47,0	46,7	43,5
(Logement)	<u>15,5</u>	<u>15,2</u>	<u>14,5</u>	<u>13,6</u>
<hr/>				
FCIB (Formation du capital intérieur brut)	100	100	100	100
<hr/>				
FCIB/PIB	23,0	24,8	25,8	25,6
<hr/>				
Logement/PIB	3,6	3,8	3,7	3,5
<hr/>				

SOURCE: Ministère de la planification, Budget économique de 1978 (Tunis, novembre 1977).

1/ Estimations.

2/ Prévisions officielles.

à la performance réelle qui a caractérisé le Quatrième Plan (75% environ).

E. Balance des paiements

Ainsi qu'il a pu être observé au Tableau 2, de 1973 à 1977, le produit intérieur brut s'est accru au rythme de 8,1% (taux composé annuel) tandis que les dépenses ont progressé à raison de 10,0% par an. Par voie de conséquence, le déficit de ressources s'est aggravé au rythme annuel de 43,4% étant passé de 38,7 DT à 163,7 millions DT en prix constants de 1972. De son côté, la dette extérieure est montée en flèche alors que les réserves publiques se contractaient. Etant donné que de 1968 à 1974, la Tunisie n'avait cessé d'accumuler des devises, ce fléchissement est un revers conjoncturel qui peut s'avérer passager ou durable.

Ce renversement de conjoncture est imputable à un certain nombre de facteurs. Il n'a pas suffi que le volume des exportations en vienne à stagner: jusqu'aux termes de l'échange ont joué au détriment de la Tunisie. Seul le pétrole fait exception puisque suite à sa revalorisation, il couvre à présent 32% des exportations de marchandises. Par contre, les exportations tant de phosphate minéral que de superphosphate ont connu une baisse de prix et de volume et ne correspondent actuellement qu'à 18% des exportations. Pour l'huile d'olive, les exportations ont souffert non pas uniquement de la chute des cours mondiaux, mais encore des mesures imposées par le Marché économique européen, soucieux de protéger les producteurs italiens en 1975. D'autres mesures de protection adoptées par la CEE ont causé du tort aux exportations textiles en vertu des quotas imposés aux importations du tiers monde. Le tourisme a valu des recettes exceptionnellement élevées en 1972 et 1975, mais a connu, pour le reste, des années de gains modérés traduisant un taux d'utilisation des unités hôtelières approchant des 40%. Enfin, l'émigration freinée des travailleurs tunisiens a entraîné le ralentissement du taux de croissance particulier aux transferts de l'étranger, chiffré à 6% environ.

Dans la mesure où les investissements ont continué de s'accroître au rythme annuel de 16,2% durant 1973-77, les besoins continus en équipement et matériaux ont provoqué la hausse des importations et, partant, le déficit imputable à ces mêmes importations et déjà évoqué par la présente étude. S'étant taillé une part de 34% environ, les biens d'équipement ont représenté une catégorie d'importation majeure, à peine dépassée par les matériaux et demi-produits qui enregistraient 35% en 1977. Etant donné que la consommation privée s'est accrue en fonction d'un taux composé de 7,4% durant 1973-77, c'est-à-dire plus lentement que le produit intérieur brut, dont le taux correspondant est 8,1%, l'accroissement du déficit commercial n'était pas imputable à la consommation.

Plus de 30% du déficit commercial a été financé par des concours extérieurs, y compris des dons, et le reste a été couvert en puisant dans les réserves de devises nettes. De 1975 à 1977, le niveau de ces réserves est passé de 23,5% à 12,5% du volume d'importations annuelles en biens et services ainsi qu'il apparaît au Tableau 5.

Entretemps, les capitaux publics et privés, du moyen et du long terme, affluaient à une allure accélérée. 8,3% de plus chaque année durant 1973-75 et 6,3% de plus au cours des années 1975-77. Le rythme de ces apports a atteint, en 1977, 13% du produit intérieur brut. Dans les années soixante, l'entrée des

TABLEAU 5
BALANCE DES PAIEMENTS
TUNISIE, 1975-1978
(millions de dinars)

	<u>1975</u>	<u>1976</u>	<u>1977</u>	<u>1978¹</u>
Exportations				
Marchandises, fob	545,6	551,1	622,1	680,0
Services non-facteurs	345,6	338,3	390,1	435,0
	200,0	212,8	232,0	245,0
Importations				
Marchandises, fob	-629,7	-715,2	-834,2	-910,0
Services non-facteurs	-521,8	-598,3	-691,2	-755,0
	-107,9	-116,9	-143,0	-155,0
Solde des biens et services non-facteurs	- 89,1	-164,1	-212,1	-230,0
Transferts nets	- 1,9	- 24,1	- 41,0	- 47,0
Solde du compte courant	- 90,0	-188,2	-253,1	-277,0
Solde du compte de capital				
Dons	80,4	171,7	224,0	277,0
Investiss.privés directs(net)	20,2	19,8	20,5	16,0
Prêts d'Etat	19,3	29,1	37,0	37,0
Prêts privés	59,2	75,7	97,8	134,0
Service de la dette	14,2	78,1	122,2	140,0
Ajustements pour omissions et valeurs en douane	- 38,0	- 43,0	- 46,0	- 50,0
	5,5	12,0	- 7,5	-
Evolution/rés.devises pub.nettes	- 9,6	- 16,5	- 29,1	-
Réserves de devises nettes (RD)	147,8	131,3	104,2	104,2
Ratic:RDN/importations, en %	23,5	18,4	12,5	11,5
Dette extérieure	498,2	609,0	783,0	1005,0
Ratio: Dette ext./PIB, en %	28,6	31,9	36,8	40,0
Service de la dette	56,5	64,6	78,0	96,0
Ratio: Serv.dette/export., en %	10,4	11,7	12,5	14,1

SOURCE: République tunisienne, Budget économique de 1978.
Tableaux IV-1, IV-2.

L/ Prévisions officielles.

capitaux tunisiens avait cependant été encore plus élevée, s'étant chiffrée à 14,3%, niveau dépassé uniquement par le Liban, Puerto Rico et des pays en guerre comme le Viet-Nam.

Prise globalement, la dette extérieure s'est élevée à 783 DT millions en 1977, et a couvert 36,8% du PIB. Le service de la dette, à savoir l'amortissement et les intérêts, se chiffre à 78 millions, soit 12,5% des recettes imputables aux exportations. Ce rapport s'était établi à 10,4% en 1975 et devait atteindre 14,8% en 1978. Si l'on ajoute les transferts étrangers des travailleurs aux recettes provenant des biens et services, le ratio du service de la dette n'atteignait qu'environ 11,5% pour 1977. Une étude récemment effectuée par la Banque Mondiale qualifie la Tunisie de pays à revenu moyen du niveau intermédiaire, attribut également conféré à d'autres pays: Brésil, Chili, Colombie, Guatemala, Corée, Malaysia, Mexique, Pérou, Syrie, Turquie et Zambie. Le ratio moyen du service de la dette applicable à ces pays durant 1974-76 correspondait à 19,3%, proportion bien plus élevée que celle de la Tunisie. En revanche, leur déficit de compte courant par rapport au PIB était nettement plus faible, étant de l'ordre de 5,4%. 1/

Eu égard aux tendances actuelles qui caractérisent le commerce international et le programme d'investissement officiel inscrit au Cinquième Plan, la Tunisie devra de plus en plus recourir aux marchés des capitaux pour se procurer les entrées qui lui sont indispensables. Dans ce contexte, les conditions attachées au prêt de garantie au logement consenti par l'AID paraîtront relativement avantageuses. Une étude du Fonds monétaire international estime que le ratio du service de la dette tunisienne ne dépassera pas 20% en 1981.

F. Secteur public

Durant 1974-77, les dépenses publiques se sont accrues au rythme annuel de 21,8%, tandis que les recettes publiques ont enregistré une hausse de 14,7% seulement. (Voir Tableau 6). En conséquence, le déficit a atteint un taux composé de 53,2%, étant passé des DT 54 millions de 1974 à DT 195 millions en 1977, ou de 16,7% des recettes publiques à 39,7%. Près de la moitié du déficit a été financé par des emprunts extérieurs, mais le solde a essentiellement été obtenu de l'accroissement de la masse monétaire, phénomène qui en combinaison avec la mauvaise récolte de 1977, a provoqué l'accélération de l'inflation.

1/ Banque Mondiale, "Evolution récente de la croissance des pays en développement". Finances et développement, 1972, p.8.

TABLEAU 6

FINANCES PUBLIQUES
(millions de dinars)

	<u>1974</u>	<u>1975</u>	<u>1976</u>	<u>1977¹</u>	<u>1978²</u>
Recettes courantes	311,8	361,7	344,6	471,5	541,2
Excédent des postes et communications	13,6	14,2	16,4	20,0	25,0
Recettes publiques, total	325,4	375,9	411,0	491,5	566,2
Dépenses courantes	215,1	269,2	289,7	361,5	421,2
Subventions	58,7	71,4	98,4	131,1	155,6
Dépenses d'équipement	74,8	90,7	116,2	153,9	164,4
Service de la dette	31,0	34,6	34,4	40,0	48,0
Dépenses globales, total	379,6	465,9	538,7	686,5	789,2
Déficit global	54,2	90,0	127,7	195,0	223,0
Financement intérieur	28,0	24,8	48,2	86,0	92,0
extérieur	32,0	38,0	36,9	109,0	131,0
	- 5,8	-27,2	-42,6	0	0

SOURCE: Budget économique, 1978 (Tunis, novembre 1977),
Tableau V-1.

1/ Estimations.

2/ Projections.

III. CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

A. Caractéristiques nationales

Le dernier recensement de la population tunisienne, effectué en 1975, a compté 5,6 millions d'habitants, dont 47,5% résidaient dans les régions communales. La croissance démographique enregistrée dans l'intervalle des années de recensement (1966-1975) était de l'ordre de 1,1 million d'habitants, ce qui représente un rythme de croissance moyenne équivalant à 2,3%. Cet accroissement aurait été plus important si l'émigration n'avait atténué l'incidence du taux de croissance naturel, établi à 2,7% par an.

La structure démographique tunisienne se caractérise par une population très jeune et presque également répartie entre les deux sexes. L'âge moyen équivaut à 18,3 ans, et l'espérance de vie est estimée être de l'ordre de 57 ans pour les hommes et 58 ans pour les femmes, en moyenne.

Le pourcentage de population en âge de travailler (entre 15 et 64 ans) a été porté de 50% en 1966 à 53% en 1975. La croissance annuelle de cette couche démographique compte quelque 112.000 individus, pratiquement autant des deux sexes.

La structure démographique particulière à la Tunisie se distingue en outre par deux types de mouvements migratoires: l'émigration et la migration intensive des habitants ruraux vers les centres urbains, notamment Tunis. L'émigration de la main-d'oeuvre tunisienne en direction de l'Europe et des pays arabes est due au fait que l'offre et la demande ne s'équilibrent pas au niveau de l'emploi. Il s'agit là d'un phénomène assez récent, et les estimations portent au quart de million le nombre d'émigrants.

La différence entre le niveau de vie des habitants urbains et des habitants ruraux a contribué à renforcer le mouvement migratoire domestique.

Le flux des migrants venus des campagnes ne cesse d'accroître le nombre des habitants urbains les plus désavantagés: ceux qui vivent en-deçà du seuil de pauvreté (estimé à 10 dinars par personne et par mois) résident, pour plus de la moitié, dans les communes.

B. Population urbaine

L'accroissement des centres urbains, l'expansion des régions communales et les migrations internes sont des facteurs qui ont tous contribué au degré d'urbanisation relativement poussé que connaît la Tunisie. Il se traduit par une répartition inégale des espaces occupés et par le fait que près des deux tiers de la population communale, soit 2.650.000 habitants, résident dans les gouvernorats de Tunis, Sousse, Sfax et Bizerte. La population du District de Tunis, qui comptait 925.000 habitants en 1975, couvre 17,3% de la population globale, et 38% de la population communale ou urbaine. Toujours en 1975, le District de Tunis a connu un taux de croissance aussi élevé que 3,2% - émigration comprise - chiffre supérieur à celui du taux de croissance national, établi à 2,3%. Encore convient-il de noter que ce taux représente une réduction par rapport au rythme de croissance particulier aux années 1956-1966 lorsqu'il était de l'ordre de 5% par an, en moyenne. L'émigration et le ralentissement de l'exode vers Tunis par suite des bonnes récoltes ont provoqué la baisse relative du taux de croissance enregistré dans la capitale. A l'heure actuelle, on ne

44

dispose pas d'analyse détaillée sur l'évolution éventuelle de ces deux phénomènes migratoires. Il semble cependant que les travailleurs émigrés ont amorcé leur retour au pays étant donné que le besoin de main-d'oeuvre étrangère est devenu moins sensible en Europe. Dès lors, il est probable que le mouvement migratoire vers la capitale s'accroîtra très nettement si l'avenir réserve de mauvaises années agricoles. La moitié du flux migratoire en question correspond à des délégations comptant moins de 20.000 personnes, qui ne disposent pas de moyens susceptibles de mettre fin à l'immigration axée sur Tunis.

C. Structure démographique socio-culturelle de la population visée

Les programmes de logement de l'AID se dirigent aux besoins des classes socio-économiques les plus démunies. Plus spécifiquement, le groupe visé peut être défini comme étant les 50% des plus défavorisés de la population, prenant comme base la répartition des revenus par ménage enregistrés dans les centres urbains où ils vivent.

Dans le District de Tunis, on constate une connexion étroite entre les différents types de logement, le niveau des revenus et les caractéristiques socio-économiques ainsi que l'indique le Tableau 7. Les zones d'habitation spontanée (ZHS) et le centre historique (La Medina et ses deux faubourgs) comprennent la majorité des classes moins privilégiées. Ces deux zones sont les principales régions d'accueil aux mouvements migratoires. Leurs résidents représentent 45% de la population de Tunis, tout en occupant le cinquième des superficies habitables du District.

La structure démographique de la Medina et des ZHS révèle que la population mâle y est nettement plus nombreuse par rapport à la moyenne du District. Ce phénomène n'est pas surprenant puisque ces zones abritent une forte proportion de migrants qui y sont venus sans leur famille. De même, il n'est guère surprenant d'y trouver une population fort jeune: 54% des habitants des ZHS n'ont pas atteint leur vingtième année, et le nombre moyen d'enfants à charge équivaut à 3,4%.

Le nombre d'enfants à charge détermine en grande partie la taille des ménages établis dans les ZHS puisque leur structure se caractérise par des familles du type conjugal (85%), et que les conditions de vie rencontrées dans ces districts ne favorisent pas la formation de ménages plus complexes. Aussi remarque-t-on que la taille moyenne des ménages correspond ici à 5,5 personnes, tout comme pour le District. Si les ménages ne sont pas différents de la moyenne en ce qui concerne leur taille, ils le sont néanmoins par leur groupement si l'on considère que le nombre de ménages par habitation - qui sont souvent apparentés les uns aux autres - est de l'ordre de 1,4 contre 1,2 dans le District. A Melassine, cette mesure atteint 1,9 ménage par habitation.

Les ménages de La Medina sont à la fois plus complexes et plus âgés, et 25% des ménages se composent de familles vivant avec des parents plus âgés et d'autres personnes à charge, et de familles qui se sont agrandies. Par ailleurs, le regroupement des ménages s'opère aussi en fonction de l'activité des résidents, comme dans le cas d'artisans et commerçants qui exercent ensemble leur profession. Ce genre de situation s'accompagne d'une forte densité d'occupants par habitation: la moyenne atteint 1,3 ménages/habitation et la taille moyenne des ménages en question équivaut à 5,3 personnes.

	Haut standing	Standing moyen	Réinstallation	Taudis	Centre urbain	Centre historique	Logement rural	District entier
Région d'origine	Sahel	Sahel	Tell	Tell	Sahel	Tell	Sahel	Sud Tell
Personnes par ménage (nombre)	faible 5,03	élevé 5,8	très élevé 6,5	moyen 5,5	faible 4,4	moyen 5,4	élevé 6,0	5,5
Ratio employés/ménage	faible 1,4	élevé 1,6	élevé 1,6	faible 1,4	moyen 1,5	faible 1,4	très élevé 2,0	1,5
Catégories socio-professionnelles	Cadres officiels sup. et profess.	Cadres officiels moyens	Fonctionnaires et ouvriers	Ouvriers et journaliers	Cadres off. sup. et moyens	Ouvriers, journaliers et fonctionnaires	Journa- liers	Fonctionnaires et ouvriers
Domaine des activités	Admin. et services	Admin. et services	Transport et admin.	BTP et services	Admin. et services	Services et admin.	Agriculture	Admin. et services
Type de logement	Villa	Villa	Villa	Abri en ciment	Appart.	Maison de Medina	Abri en ciment	Villa
Statut d'occupation	Propriét.	Propriét.	Propr. Location/achat	Propr. et locataires	Locataires	Locataires	Propriétaires	Propr. et locataires
Taille du logement	Grande	Moyenne	Petite	Petite	Petite	Moyenne et petite	Petite	Petite
Revenu moyen	230 D	110 D	80 D	56 D	130 D	70 D	63 D	94 D
Revenu median	265 D	89 D	72 D	49,6 D	111 D	61 D	43 D	73 D
Rev. Médian par personne et par mois	53 D	16 D	12 D	9 D	25 D	12 D	8 D	14 D
Taux moyen des frais de logement	8%	13,7%	18%	14,6%	13,3%	17,6%	12,6%	14,8%

* Seules les caractéristiques prédominantes figurant dans ce tableau

** Revenu par ménage et par mois.

SOURCE: Population, logement, revenu et système. Du Logement dans le District de Tunis.
Etude par sondage auprès de quelque 1.746 ménages. District de Tunis, Tunis.

87

Les différentes études elles-mêmes font ressortir que plus de la moitié des résidents établis dans les ZHS et le tiers des résidents de la Medina viennent des gouvernorats du nord-ouest (Beja, Jendouba et Kef). La majorité des mariages sont empreints d'endogamie, les conjoints étant issus du même gouvernorat.

Cette situation semble indiquer qu'au départ, les hommes arrivent seuls, ayant laissé leur famille, ou que ceux qui arrivent célibataires, épousent en fin de compte une personne de leur village d'origine. Bien que le peuplement des ZHS soit, dans une certaine mesure, hétérogène, notamment en comparaison de ceux que l'on rencontre dans des zones analogues à Beja et Kef, il se manifeste une tendance au regroupement axé sur les gouvernorats d'origine. Dans ces cas les familles de plusieurs générations se composent en ménages distincts au sein d'une même habitation, ou proches les uns des autres, et en plus ils hébergent des parents et amis nouveaux venus. Environ 12% des ménages trouvent à s'héberger parmi leurs parents et amis installés dans les ZHS de Tunis.

Cependant que les familles apparentées se côtoient à titre de ménages distincts au sein d'une même habitation, leurs activités sociales se concentrent dans la cour autour de laquelle se situent les bâtiments où ils vivent séparément (Cf. Figures 8-10). La cour en question est un espace aux fonctions multiples, où se pratiquent diverses activités, allant du genre purement social - un lieu où se tenir le soir - au type économique - espace où produire fruits, légumes et volaille. De surcroît, c'est là le domaine des femmes durant la journée étant donné que nombre de leurs tâches ménagères s'effectuent dans l'espace privé que leur offrent les murs alentour. L'unité de logement dont dispose chaque famille consiste habituellement en une ou deux pièces qui couvrent en général 15 m² à 20 m², superficie maximale. Les pièces qui couvrent elles aussi multifonctionnelles et, en règle générale, on peut distinguer un coin où se tenir de jour et un autre de nuit. Là où ils existent, les lits sont placés à une extrémité de la pièce tandis que l'ameublement permettant de s'asseoir ou de se restaurer est installé à l'extrémité opposée. L'espace où cuisiner se trouve à part, la cuisine étant située dans la cour. Cet endroit contient les ustensiles d'usage, "canoun, primus et couscoussières"; les divers occupants ne se la partagent pas. Ceux qui ne disposent pas d'un endroit séparé où cuisiner se servent de la partie de la cour qui se situe immédiatement en face de leur porte d'entrée.

La disposition des habitations, qu'illustrent les Figures 8-10, permet une grande densité de logements sans donner une impression d'encombrement. La cour a pour but de soulager l'exiguïté des petites pièces où sont confinées 5-6 personnes. L'arrangement ainsi conçu ne vaut cependant plus depuis que le nombre de locataires s'est multiplié à l'excès dans les ZHS. Il en a résulté que le sens du chez-soi s'est perdu. Nombre des activités qui auraient normalement eu lieu dans la cour, doivent désormais se confiner aux pièces mises à la disposition de chaque famille.

La Figure 11, tirée de la Figure 8, illustre l'évolution typique de l'espace vital par suite de la demande croissante ressentie au niveau de logement en milieu ZHS. Au départ, l'espace occupé par les trois habitations appartenait à une grande famille - laquelle avait morcelé de son terrain, le vendant sous forme de deux lots. Avec le temps, le nombre de familles logées dans ces trois habitations est passé de trois à quatorze, dont dix sont des locataires non apparentés. Dans la

Parcelle (25)

± 0.00 ON NE SE, N'ELLE 1) SCP DIUNE SOUS PARCELLE A L'INTRE

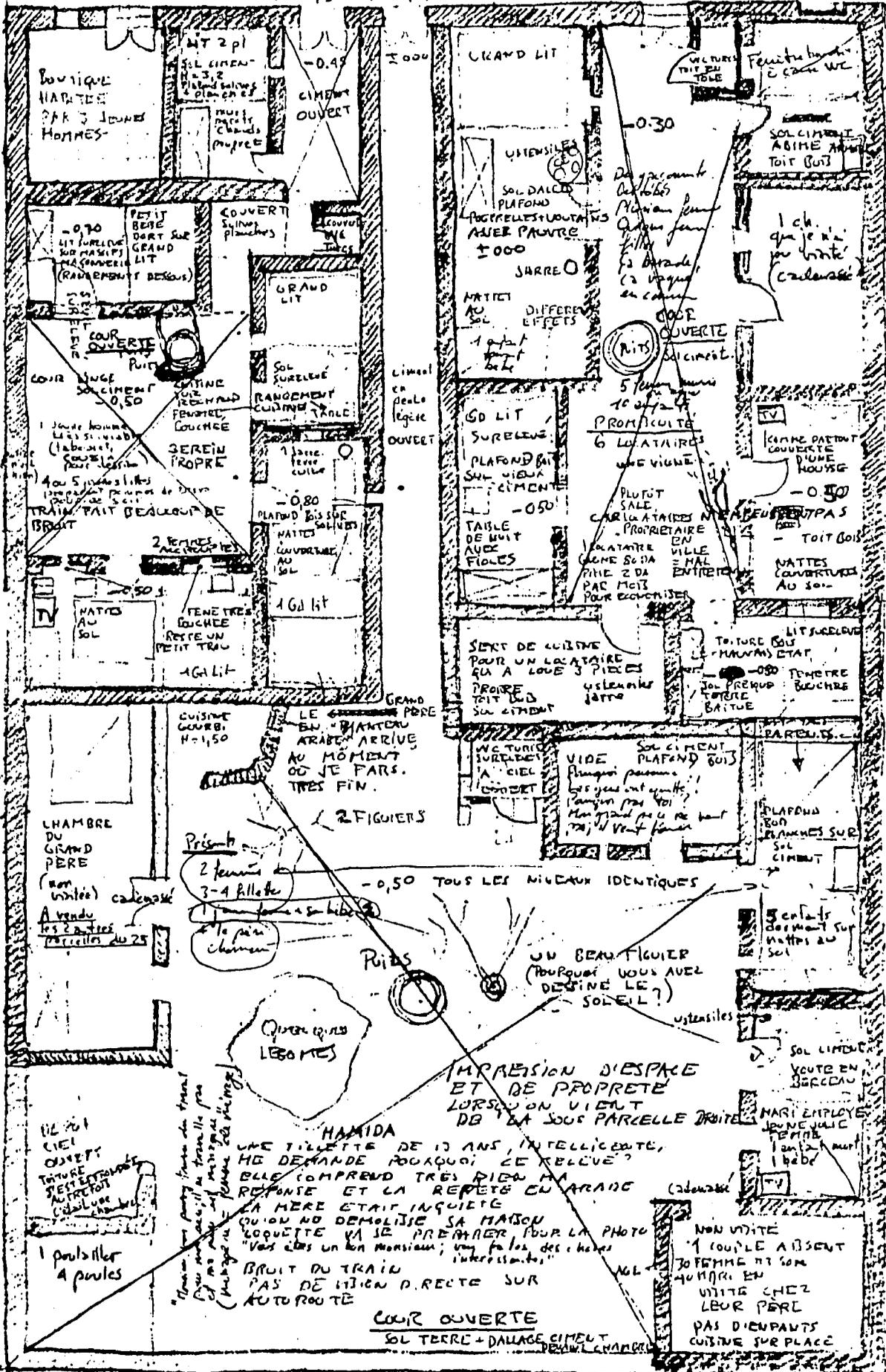
COUR = SOL CIMENT

No 275

No 277

No 279

Porte bouclée



MELASSINE - TUNIS AGAJ ATELIER COOP D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME - GENEVE - CONSULTANT

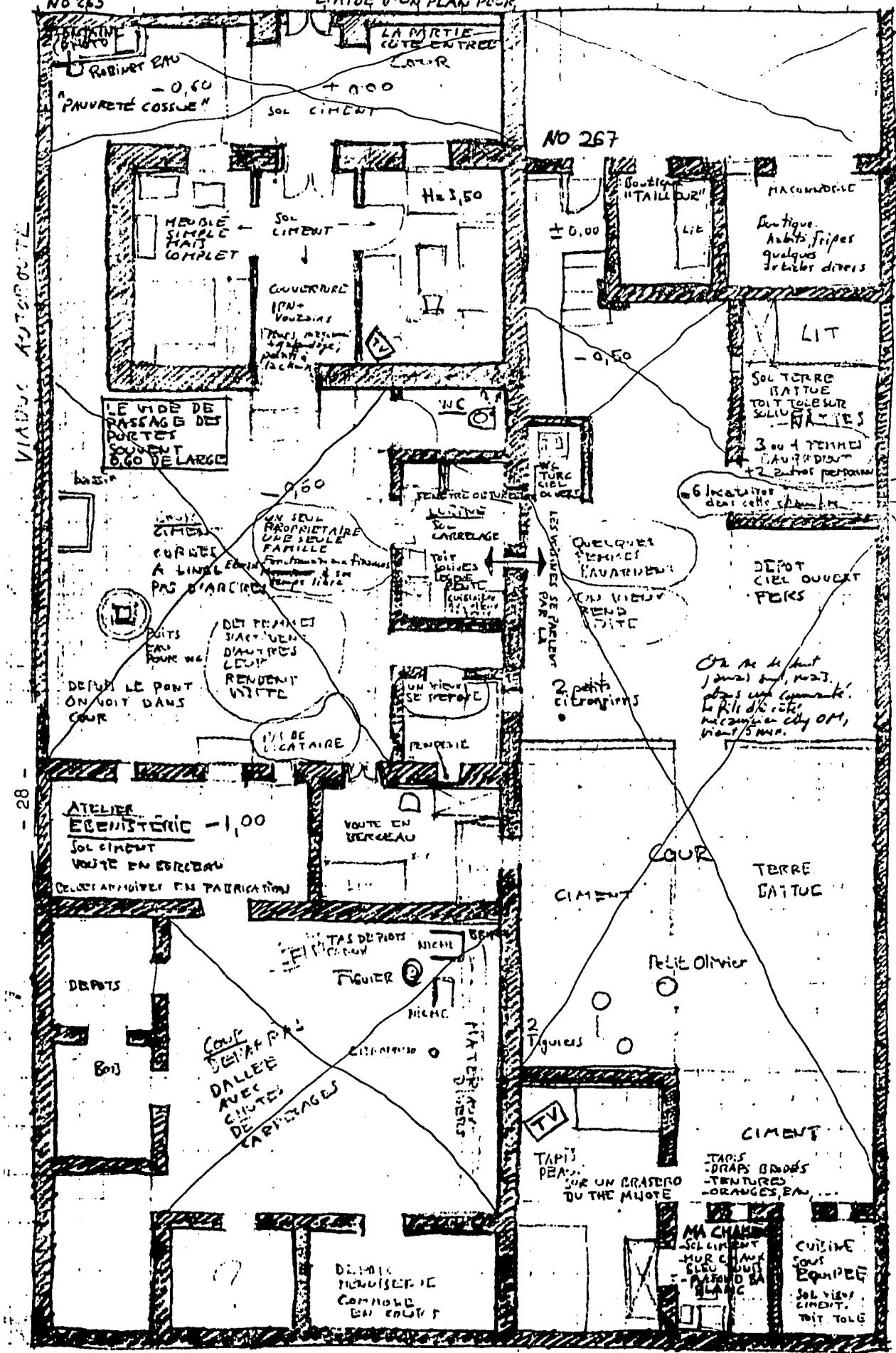
FIG. 8

ECH 1:100 DF 12.10.78

TUNITEC - TRAUITEC BIERMANN - APIN

45

PARCELLE 23
 MUR ENCINTÉ H=2,00 à 2,50
 MAISON "BOURGEOISE"
 CONSTRUITE AVEC LIMITE D'UN PLAN POUR



VIADUC AUTOSTRADALE

ELEVATION 310-12

ET D'ORGANISME - GENEVE CONSULTANT

ATELIER COOP. D'ARCHITECTURE

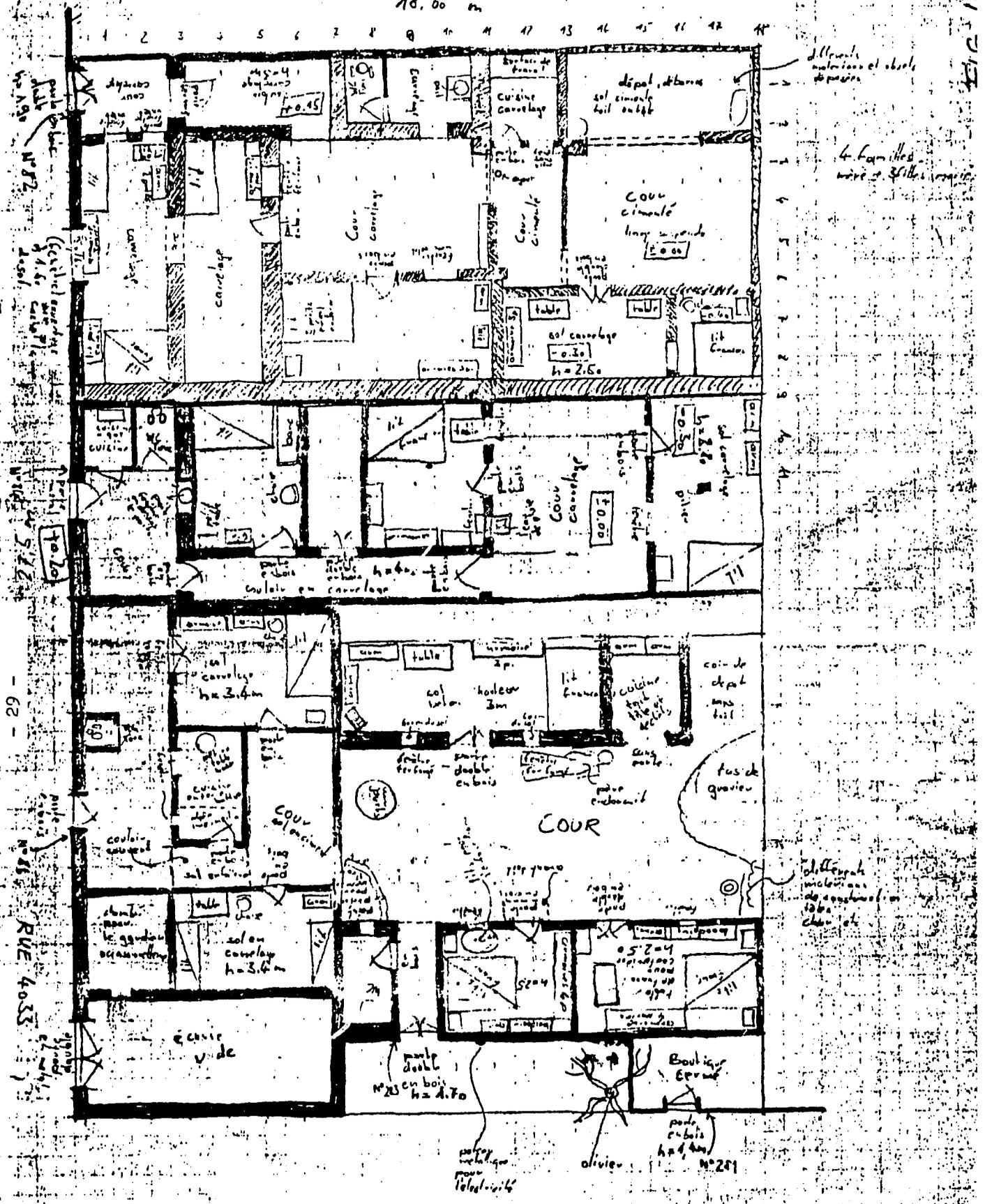
ECH 1:500 DF 11.10.78 MELASINE - TUNIS

ATLANTIC - TRANSLITEC BIEGEMANN - APIL

Amel Dichter - Fe

18/27⁵

18.00 m



29

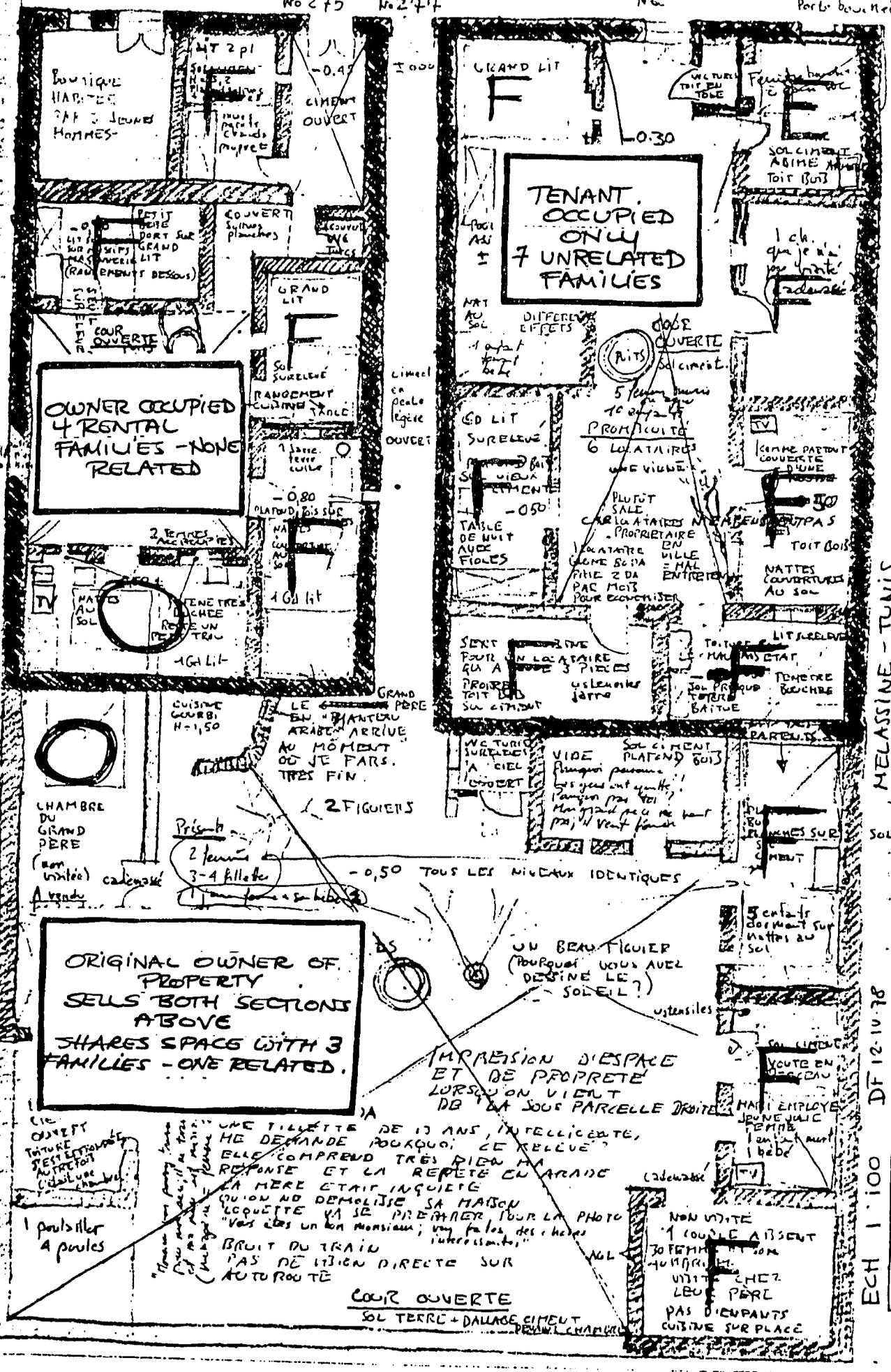
RUE 4033

N° 283 3 Familles parentes

Ech.: 4mm = 50cm

Moussine le 11.4.78

TUNITEC SA. J. Lulu



CONSULTANT
 MELASSINE - TUNIS
 ATELIER COOP. D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME - GENEVE

FIG. 11

ECH 1:100 DF 12.10.78
 TUNIS - TRANSTEC BIERMANN - APH

maison que louent et occupent sept familles, soit une famille par pièce, le propriétaire a quitté les lieux, où il a désormais aménagé un espace résidentiel maximal de façon à louer autant de pièces que possible. La superficie de la cour est dès lors réduite à sa plus petite dimension.

Ce processus voulant qu'un nombre croissant de ménages non apparentés habitent des unités d'une seule pièce, et partagent le même espace commun, peut être considéré comme étant une "oukalisation" des ZHS, dans la mesure où il reproduit une structure de logement répandue dans les quartiers plus anciens de la Médina (Historiquement parlant, les oukalas étaient des auberges médiévales qui logeaient une famille par chambre pour de brèves périodes).

Les liens familiaux et de désir d'une existence privée qui caractérisaient l'habitat unitaire arabe ont encore été ébranlés par le besoin de revenus supplémentaires que peut fournir un ménage accueilli à titre de locataires. Pour les résidents plus âgés, l'habitation est l'unique source d'épargne et son acquisition représente un investissement à vie. Leurs revenus ne leur permettent cependant pas de la réserver au seul usage de leur famille. Accueillir des locataires devient donc une nécessité. Les locataires eux-mêmes tirent profit de cet arrangement puisque les loyers acquittés par ménage dans les ZHS sont moins coûteux que ceux des autres systèmes de logement, permettant ainsi à la famille d'économiser suffisamment d'argent pour l'investir dans leur propre maison. Le corollaire des avantages économiques intéressant les deux parties correspond aux densités de population extrêmement élevées que l'on rencontre dans les ZHS.

L'entraide qui s'exerce dans les ZHS agit surtout au niveau du voisinage et de la famille plutôt qu'à celui de la collectivité. Les réseaux sociaux sont ramenés au voisinage et de la famille plutôt qu'à celui de la collectivité. Les réseaux sociaux sont ramenés au voisinage immédiat. A l'échelon de la collectivité, l'organisation s'effectue surtout par le truchement des cellules locales qu'établit le Parti de Destour. Par ailleurs, l'assistance sociale est assurée par l'Aide sociale, des assistantes sociales affectées à la collectivité. Cette forme d'aide consiste essentiellement à donner des conseils individuels aux membres d'une famille. Les organisations locales conservent un rôle beaucoup plus puissant que celui de la police; et le règlement des différends s'opère en grande partie par l'entremise des cellules locales. Il est rare que la collectivité entreprenne des aménagements destinés à améliorer les espaces publics; il n'empêche que les cellules locales ont fortement contribué à empêcher la construction illégale de nouveaux logements dans la région.

La fourniture de services sociaux, éducatifs et sanitaires dans les ZHS est soumise aux normes établies pour l'ensemble du District. A Mélassine, on compte 1,75 de salles de classe pour 1.000 résidents, c'est-à-dire moins que les 2,6 pour 1.000 du District et que les 2,4 de la moyenne nationale. L'insuffisance des établissements réservés à l'enseignement dans la région s'aggrave du fait que 23% de la population est en âge de scolarisation. Les classes existantes sont surchargées; en moyenne, il faut compter 43 étudiants par classe. La région de Mélassine profite de la présence d'un grand hôpital à proximité. D'autres ZHS ne sont pas tellement douées. Il existe, néanmoins, un effort délibéré de fournir une gamme de services qui comprennent des unités de planification familiale, des centres d'assistance sociale, et des dispensaires dans les ZHS qu'il est prévu de réaménager.

D. Caractéristiques économiques de la population visée

1. Revenu

Il n'existe pas de bonne étude de la répartition des revenus en ce qui concerne la Tunisie, mais en 1975, l'Institut national de statistique a réalisé une étude exhaustive des dépenses supportées par les ménages, intitulée "Budget-Consommation". Si nous retenons l'hypothèse voulant que les ménages ne disposent d'aucune économie en dehors de leur habitation, nous obtenons une évaluation des revenus assez prudente, mais non pas déraisonnable, pour être surtout axée sur la majorité indigente. L'étude a porté sur 5.000 ménages, dont 800 établis dans le District de Tunis. 1/

Sur la base de l'étude en question, on peut estimer que le niveau des revenus médians (d'après les dépenses) pour Tunis, d'autres grandes villes (Sfax, Sousse, Bizerte et Gabes), le reste des villes, et la campagne. Ceux-ci figurent au Tableau 8, de même que l'accroissement des revenus et l'inflation correspondant aux années 1975-78. Nous avons supposé que le revenu des ménages augmentait au rythme annuel de 2,0% et que les prix étaient relevés à raison de 6,0% par an. Le taux composé équivaut à 8,12%.

TABLEAU 8

REVENU MEDIAN/NIVEAU DES DEPENSES, TUNISIE, 1975-1978

	Population de 1975 (en milliers)	Revenu médian mensuel/ménage	
		1975	1978 (estimations)
District de Tunis	925	91	115
Sfax, Sousse, Bizerte, Gabes	355	56	71
Total des deux postes	1,280	75	95
Autres villes	1,376	66	83
Tous les centres urbaines	2,656	61	77
Zones rurales	2,932	38	48
La Tunisie entière	5,588	61	78

SOURCE: Cf. texte.

1/ Cf. Institut national de la statistique, Ministère du Plan, Recensement général de la population et des logements du 8 mai 1975, Tunis, 1976. Institut national de la statistique, Logements: Tableaux et analyses des résultats du sondage au 1/10ème, Volume I, 1975, non daté. "Note sur les résultats provisoires de l'enquête Budget-Consommation", Tunis: Ministère du Plan, 1976 (miméo), ainsi que de Suzy Devoize et Ridha Ferchiou, "Présentation et analyse de l'enquête Budget-Consommation de 1975", District de Tunis, 1976; aussi: Enquête National sur le Budget et la Consommation des Ménages, 1975. Institut National de la Statistique, Ministère du Plan, Tunis, Avril 1978.

A partir du médian national, la répartition des revenus est telle que les plus modestes 20% des ménages gagnent moins de la moitié du chiffre médian enregistré dans les villes et moins des deux tiers du médian correspondant aux campagnes. Si la répartition des revenus dans les diverses régions conserve sa structure générale (ou ses caractéristiques géométriques) à mesure que se manifestent les phénomènes de croissance et d'inflation, les proportions mentionnées continueront de s'appliquer. Une hypothèse de ce genre est le plus souvent considérée comme raisonnable.

D'un point de vue régional, les niveaux de revenu médians sont principalement fonction du degré d'urbanisation. Pour la plupart des régions, le revenu se fixera quelque peu au-dessus de 50 dinars en 1978. Dans l'ouest, où les villes sont peu nombreuses et l'agriculture moins prospère, le revenu médian peut encore être aussi faible que 36 dinars par mois. Le 1^{er} mai 1978, le salaire minimal interprofessionnel garanti (SMIG) a été porté à 45 dinars par mois. Ainsi que le précise par ailleurs le présent rapport, on peut cependant estimer qu'un nombre important de familles, qui comptaient 1,5 membre rémunéré, touchaient par conséquent environ 68 dinars par mois.

Pour la ville de Tunis, le Tableau 8A fait ressortir ce qu'il adviendrait du groupe visé, entre les 20^e et 50^e degrés de pourcentage, au cas où la répartition des revenus devait rester fondamentalement inchangée. En dinars constants, un taux de croissance équivalant à 2% implique une hausse de 22% en dix ans. Il n'empêche que, dans l'intervalle, si l'inflation reste aussi modérée (ou poussée) que 6%, le niveau des prix et des salaires devrait être majoré de 79%. L'effet combiné obtenu signifie une hausse de 118%. Nous nous sommes fondés sur l'hypothèse que la répartition des revenus parmi les degrés de pourcentage applicables aux ménages ne sera pas modifiée.

La plus récente étude dont on puisse disposer sur la répartition des revenus du District de Tunis est fondée sur une enquête menée auprès de 1.109 ménages en 1976. Le Tableau 9 est une synthèse des résultats de l'enquête sur la répartition des revenus mensuels pour les différents systèmes de logement.

L'étude en question indique que plus de 75% des résidents en milieu ZHS et dans la Medina touchaient un revenu inférieur à la médiane de DT.91 établie par une Etude de l'INS (1975) sur le niveau des dépenses. Une étude plus récente, effectuée à Mélassine en 1978, précise que 25% des ménages gagnent moins de DT.30 par mois, 60% entre DT.30 et DT.80 et 16% plus de DT.80. Le revenu mensuel médian, par ménage, se chiffre à DT.46 et 95% des ménages gagnent moins que le niveau de revenu médian établi pour 1978, dans le District, à savoir DT.115.

2. Caractéristiques de l'emploi

L'étude des caractéristiques de l'emploi concernant la population visée doit s'axer sur Tunis étant donné que les informations relatives aux autres régions sont soit inexistantes soit incomplètes. De surcroît, évaluer les possibilités d'emploi offertes à ce segment de la population est une tâche ardue du fait qu'une bonne partie s'emploie à des activités traditionnelles ou non structurées.

Les études réalisées dans le District de Tunis, au début des années

TABLEAU 8A

NIVEAU DES REVENUS A TUNIS POUR DIFFERENTS
RYTHMES DE CROISSANCE (en dinars)

<u>Revenu median</u>	1975	1978	1981	1985
Croissance réelle prévue à 2% par an en dinars constants	91,0	96,6	102,5	110,9
Correction d'infla- tion, sans accrois- sment réel, à raison de 6% par an	91,0	108,4	129,1	163,0
Effet combiné, soit 8,12% d'accroisse- ment en dinars courants	91,0	115,0	145,4	198,7
<u>Niveau du 20e degré de pourcentage</u>				
Croissance réelle prévue à 2% par an en dinars constants	46,0	48,8	51,8	56,1
Correction d'infla- tion, sans accroisse- ment réel, à raison de 6% par an	46,0	54,7	65,3	82,4
Effet combiné, soit 8,12% par an en dinars courants	46,0	58,1	73,5	100,4

TABLEAU 9

Système d'habitat	REVENU MENSUEL		
	Q1 25%	Q2 50%	Q3 75%
Haut Standing	201,0 D	265,0 D	333,0 D
Moyen Standing	57,0 D	89,0 D	147,0 D
Recasement	52,0 D	72,0 D	97,0 D
Gourbiville	32,0 D	49,6 D	74,6 D
Centre Urbain	72,4 D	111,5 D	175,0 D
Centre Historique (Medina)	39,4 D	61,4 D	87,8 D
Habitat Rural	26,0 D	43,0 D	63,0 D
Ensemble District	46,0 D	73,0 D	120,0 D

soixante-dix, indiquent qu'environ la moitié des chefs de ménage établis dans les ZHS sont employés sur une base non permanente. Cette catégorie inclut les journaliers, les commerçants indépendants et les artisans. La population active consiste essentiellement en ouvriers qualifiés et semi-qualifiés employés dans la industrie, le transport et la construction, en personnel travaillant dans le secteur des services, en petits commerçants et artisans. Dans les agglomérations moins importantes, comme Beja et Kef, une beaucoup plus grande partie de la population active est recrutée sur une base non régulière, notamment pour le commerce relatif au bâtiment, pour l'agriculture ainsi que pour les industries des textile, du cuir et de l'habillement. Dans le cas des industries textiles, les travailleurs non permanents sont surtout des femmes occupées à des travaux d'aiguille et à la fabrication des tapis, soit indépendamment soit par le biais d'une participation à des plans d'assistance sociale inscrits au programme de développement rural en vue de développer l'artisanat.

L'étude du District effectuée en 1976, intitulée Population, Logement, Revenus et Systèmes d'Habitat, donne un aperçu de la structure particulière à l'emploi des chefs de ménage dans les ZHS (Cf. Tableau 9A). L'étude en question indique qu'environ 42% des cas sont des ouvriers industriels, des journaliers et des travailleurs non qualifiés, tandis que 17,7% sont employés dans le secteur des services. Il vaut la peine de noter que le pourcentage des emplois cités se retrouve presque identiquement, parmi les chefs de ménage de la Médina.

Le niveau de chômage précisé au Tableau 9A ne vaut que pour les chefs de ménage et n'apprécie pas réellement le problème du chômage qui sévit dans le District ou parmi les groupes visés. Des données établies en 1975 pour le District

TABLEAU 9A

REPARTITION DES CHEFS DE MENAGES PAR CATEGORIES
SOCIOPROFESSIONNELLE DANS ET PAR SYSTEME D'HABITAT

(PROFILE OF HEADS OF HOUSEHOLDS BY EMPLOYMENT AND
LOCATION OF RESIDENCE)

CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNEL (Employment Category)	ZHS	SYSTEME D'HABITAT (Location of Residence)	
		MEDINA	Ensemble District (All the District)
			Pourcentage
Patrons Ind. (Individual Owners)	-	-	,7
Patrons C/A (Corporate Owners)	1,43	2,92	4,44
Cadres Sup. + Profess. (Professionals)	-	2,24	8,73
Cadres Moyen (Mid-Level Management)	3,15	5,8	11,3
Agriculture	,54	,45	,4
Employées Bureau (Office Workers)	-	2,24	7,35
Employées C/A (Non-Office White Collar)	1,07	4,7	3,53
Personal Service	17,77	19,73	17,52
Ouvriers (Blue Collar Workers)	25,5	16,14	16,6
Mainoeuvres (Artisan Labor)	9,46	10,54	7,4
Journaliers (Day Labor)	16,05	12,78	1,0
Marchands Ambulants (Street Vendors)	3,44	1,12	1,0
Chômeurs (Unemployed)	4,01	4,26	3,12
Retraites (Retired)	3,72	8,52	6,4
Inactifs (Inactive)	5,73	1,3	3,26
TOTAL	100	100	100

révèlent que, sur un nombre total de 310.000 personnes disposées à travailler, 76.000 étaient en chômage, soit 25%, dont ceux qui cherchaient un emploi pour la première fois.

Les possibilités d'emploi offertes aux habitants des ZHS se situent en dehors des quartiers résidentiels. L'Etude TUNITEC de 1978 concernant Mélassine indique que 14% seulement des travailleurs sont employés dans la région de Mélassine même, 71% au centre ville, et les 15% restants travaillent dans divers autres faubourgs. L'emploi local qu'offre Mélassine se concentre le long des artères principales et consiste essentiellement en activités commerciales et artisanales de petite échelle en plus d'un grand marché central. D'après les estimations du District, on compte 680 emplois fournis par les entreprises commerciales et industrielles établies dans la région de Mélassine, tandis que 180-200 autres emplois sont associés aux établissements administratifs locaux. Si la majorité des résidents tant de Mélassine que d'autres ZHS travaillent en dehors de ces quartiers, la ZHS a tendance à être relativement peu éloignée des centres d'emploi. Par conséquent, les résidents de Mélassine, Sayida, Manoubia et Jebel Bahman ont facilement accès au centre de la ville et à la Médina cependant que les ZHS du sud se situent à proximité de la zone industrielle.

On compte en moyenne 1,41 personnes actives par ménage dans les ZHS. Ce chiffre est légèrement inférieur à la moyenne globale du District qui équivaut à 1,5. Encore convient-il de faire remarquer que, dans beaucoup de cas, les ménages reçoivent un appui monétaire de la part de membres de la famille travaillant à l'étranger.

Il n'existe pas de ventilation pour le taux d'emploi correspondant aux femmes du groupe visé. Toutefois, l'étude sur Mélassine, mentionnée plus haut, indique que les femmes représentent 7% des employés qui travaillent de façon régulière. Les possibilités d'emploi accessibles aux femmes sont essentiellement associées aux services domestiques, aux secteurs textile et industriel, ou au travail de bureau.

E. Frais de logement

Quelle part de son revenu la population visée consacre-t-elle au logement? L'étude "Budget-Consommation" citée plus haut rapporte que les ménages tunisiens réservent 27,9% de leur budget aux frais de logement: les ménages ruraux y consacrent 23,9%, les ménages urbains 29,0% et les résidents des grandes villes 31,3%. 1/

Dans leur analyse des chiffres de "Budget-Consommation" applicables au District de Tunis, Devoize et Cherchiou concluent que les dépenses consacrées à l'habitation représentaient 33,4% du budget, alors que celles du logement proprement dit (c'est-à-dire le loyer et l'acquisition seulement) exigeaient 18,5 du budget familial de 1975. Ils prévoient un niveau de 20,1% en 1986. Ce même rapport prévoit un niveau de 19,3% en 1978.

Le Tableau 9B indique que des pourcentages inférieurs valent pour les chiffres nationaux plus généralisés.

1/ Ibid. Tableau 328. pp. 246-247.

65

T.328. - STRUCTURE DETAILLEE DU BUDGET DES MENAGES SELON LE MILIEU

GROUPE DE DEPENSES	GRANDES VILLES	MILIEU URBAIN	MILIEU RURAL
<u>ALIMENTATION :</u>	<u>36,6</u>	<u>40,6</u>	<u>47,6</u>
Céréales	6,3	8,8	11,6
Légumineuses	0,9	1,2	1,2
Légumes	5,7	6,9	7,4
Fruits	2,4	2,0	2,5
Viandes.....	7,5	7,5	7,8
Poissons	1,5	1,5	0,6
Laits et Prod.Laitiers	2,4	1,6	2,4
Oeufs	0,7	0,6	0,4
Sucre et Produits sucrés ...	1,6	1,8	2,7
Huiles	2,6	5,0	6,0
Beurre et corps gras.....	0,3	0,1	0,2
Sels et condiments	0,3	0,4	0,5
Boissons	2,9	2,8	3,6
Repas à l'extérieur	1,5	0,4	0,7
<u>HABITATION :</u>	<u>31,3</u>	<u>29,0</u>	<u>23,9</u>
Loyer et charge	13,0	7,5	7,3
Dépense d'énergie	4,7	4,3	2,6
Réparation du logement.....	5,0	7,7	6,9
Meubles et accessoires	2,1	2,5	1,6
Appareils ménagers	0,8	0,6	0,3
Ustensils de cuisine	0,4	0,5	0,7
Linge de maison	0,5	0,7	0,7
Biens et serv.relat.à l'Ha.	0,6	0,2	0,3
Acquisition du logement	4,2	5,0	3,5
<u>HABILLEMENT :</u>	<u>8,3</u>	<u>8,5</u>	<u>9,6</u>
Vêtements principaux neufs	3,3	2,5	2,1
" " fripperie	0,1	0,1	0,5
" " traditionnel	0,2	0,7	1,7
Linge de corps S/V.neuf	1,1	1,1	1,0
" " " fripperie	0,1	0,1	0,2
Effets personnels	0,1	0,1	0,1
Couvre-tête	1,8	0,2	0,5
Chaussure	0,5	1,6	1,6
Tissus d'habillement	0,2	0,6	0,3
Frais de couture mercerie	0,8	0,3	0,4
Habillement rentrée scolaire	8,1	1,2	1,1

GROUPE DE DEPENSES	GRANDES VILLES	MILIEU URBAIN	MILIEU RURAL
<u>HYGIENE ET SOINS</u> :	<u>5,9</u>	<u>5,7</u>	<u>4,6</u>
Soins médicaux	3,3	3,0	2,7
Soins personnels	1,4	1,0	0,7
Produits d'hygiène	1,2	1,7	1,2
<u>TRANSPORT ET COMMUNICATION</u> :	<u>6,3</u>	<u>8,0</u>	<u>6,9</u>
Achat	1,8	0,9	0,8
Frais d'entretien	2,5	1,5	0,6
Transport en commun	1,6	1,5	2,1
Communication	0,4	0,1	0,0
<u>LOISIRS</u> :	<u>9,1</u>	<u>8,0</u>	<u>6,9</u>
Tabac	2,5	2,7	3,0
Spectacle	0,5	0,3	0,4
Article de loisirs	1,0	0,8	0,8
Culture	0,3	0,2	0,0
Enseignement	1,3	0,8	0,8
Rentrée scolaire	0,9	1,0	0,7
Vacances et voyages ...	2,6	2,2	1,2
AUTRES DEPENSES N.ALIM.	2,4	4,2	3,9
DEPENSE. TOTALE.	100,0	100,0	100,0

Les statuts du CNEL exigent que les versements en remboursement de prêts hypothécaires ne doivent pas dépasser le tiers du revenu familial. Les statuts traduisent le sentiment officiel que les familles tunisiennes sont prêtes à faire de grands sacrifices pour acquérir leur propre maison. Il faut cependant admettre qu'une famille qui accepte de verser le tiers de son revenu à l'achat d'une maison risque d'accepter des conditions qui l'obligeront en fin de compte à consacrer plus de 45% de son budget au logement (y compris eau, gaz, électricité, entretien etc. comme repris au Tableau 9B), ce qui représente un écart important par rapport au chiffre global de 30% qui avait été mis en avant par l'étude de 1975 "Budget-Consommation".

Néanmoins, dans le cas des loyers, il semble que la proportion soit de 18,5% seulement, et il faut penser que les ménages aisés ne sont probablement pas des locataires. En plus, 14% de toutes les dépenses de logement vont en fait aux charges d'eau et d'électricité. D'autre part, 10% couvrent les réparations et 20% des utilisations non spécifiées. Si toutes ces sommes sont soustraites, le logement en 1975 absorbait, en règle générale, 18,5% des dépenses.

D'après l'Etude du District sur les ZHS, datée de 1976 et déjà mentionnée, les dépenses moyennes au titre du logement absorbent 25% du revenu global.* Ce chiffre inclut loyers, services, réparations et impôts divers associés au logement, sans pour autant couvrir les frais que représente l'acquisition d'une maison, dépense qui affecte environ 63% des habitants en milieu ZHS (les propriétaires à raison de 48,8%, les occupants dépourvus d'autorisation légale qui y ont construit leur maison - 17,6%). L'étude indique que le loyer moyen par ménage établi dans les ZHS: est de 8 DT, soit 14% du niveau de revenu moyen chiffré à 76 DT.

* Voir Tableau 10.

TABLEAU 10

TAUX DES FRAIS DE LOGEMENT PAR SYSTEME D'HABITAT

DISTRICT DE TUNIS

Système de l'habitat	(Pourcentage du Total)							TOTAL
	0-4%	5-10%	11-15%	16-20%	21-30%	31-40%	40%	
Haut standing	-	63,8%	6,3%	4,5%	4,2%	8,5%	12,7%	100%
Moyen standing	13,5	27,3	12,4	9,3	14,0	10,2	13,3	100
Recasement	1,2	24,9	14,5	10,5	17,4	12,2	16,3	100
Gourbiville	16,0	31,6	20,0	15,0	17,2	6,3	10,0	100
Medina	0,3	26,4	16,3	13,3	23,5	7,4	12,8	100
Centre Urbain	-	36,2	20,8	10,7	15,5	8,1	8,7	100
Habitat Rural	5,2	42,2	5,2	26,4	5,2	5,2	10,6	100
Ensemble District	4,14	30,7	15,6	11,5	16,7	8,7	12,4	100

IV. LES MESURES DU PROBLEME DE L'HABITAT

A. Les tendances des implantations humaines

La population tunisienne n'a cessé de se déplacer en direction de l'est, des montagnes occidentales vers les régions du littoral, et des campagnes vers les centres urbains du pays.

L'analyse du recensement ne comporte pas encore de taux de croissance pour toutes les régions urbaines majeures; ceux qui sont connus confirment, néanmoins, que les villes principales s'accroissent à un rythme plus accéléré que celui des moindres peuplements urbains environnants ou des collectivités rurales. Tunis continue de dominer la structure du développement urbain que connaît la nation.

La politique appliquée au développement national traduit une préoccupation, à l'égard de l'exode qui s'opère de l'ouest à l'Est, des campagnes aux villes; aussi d'importantes ressources doivent-elles être acheminées, par le biais du programme de développement rural, vers les régions essentiellement agricoles de l'ouest. Les plans stipulent également une décentralisation administrative et économique en fonction de la vocation de chaque région pour la satisfaction des besoins de citoyens et pour en développer un développement régional harmonieux.

1. Dégourbification

Certains des efforts les plus spécifiquement destinés à influencer sur les structures du peuplement sont ceux qui visent la "dégourbification". Bien que les paragraphes qui suivent en ce qui concerne les capacités de logement indiquent que la définition du "gourbi" est vague, le gourbi est le plus souvent une habitation simplement construite qui se compose d'une ou plusieurs pièces, faites de matériaux disponibles dans la région (habituellement des pierres, "tuffe", blocs de terre, etc. Il est dépourvu des conditions d'hygiène (aération très limitée, absence d'eau etc....) et ne répond pas aux normes de construction. Les gourbis possèdent des cours ou espaces pouvant servir d'abri aux animaux, et certains peuvent même faire preuve d'une certaine résistance par un entretien continu du propriétaire. Lorsque le gourbi constitue une construction légère et isolée, il est difficile et onéreux pour le Gouvernement de lui apporter les améliorations nécessaires. La solution retenue, dans ce cas, consiste à aider le propriétaire à acquérir un logement décent dans une opération de construction de logements ruraux ou suburbains. Par contre, lorsque le gourbi est construit en dur et est situé dans une agglomération proche des réseaux de services publics (eau, électricité, égouts...), il peut bénéficier d'amélioration dans le cadre d'une opération de réhabilitation.

Les premiers efforts consentis pour aborder les problèmes de dégourbification ont commencé dans les années 1950 par un programme de relogement. Le programme fournissait le terrain et l'infrastructure de même que les matériaux de construction, mais autorisait chaque propriétaire foncier à opter pour une construction de son choix.

Les cités de recasement aménagées par la suite (certaines parties d'Ibn Khaldoun, de la Cité Ettahrir, de Kabaria et de la Cité EL Khadra) ont enregistré une densité de population équivalant à 280 personnes par hectare. Les aménagements précédents ont atteint des niveaux beaucoup plus denses: on compte, dans certains cas, au-delà de 600 personnes par hectare.

Dans les centres urbains, il fut envisagé également de procéder à une forme de rénovation urbaine: détruire les unités de logement insalubres et menaçant ruine et construire des logements de substitution en appliquant un degré d'utilisation moins poussé pour les terrains "récupérés" et améliorer l'habitabilité des logements restants.

En vue de répondre aux besoins d'infrastructure propres aux habitants ruraux, les planificateurs ont mis en place des programmes de relogement dans le cadre des centres ruraux. Un terrain appartenant à l'Etat, bien situé par rapport aux réseaux de VRD existants ou programmés, est choisi pour être loti selon un plan plus conventionnel, axé sur l'infrastructure requise et tenant compte des besoins et préférences des habitants des agglomérations avoisinantes. Un programme de logement est alors élaboré par les autorités pour réinstaller les ménages qui habitaient les gourbis. La destruction des anciennes structures se fait au fur et à mesure que le transfert des ménages au nouveau site s'effectue. Bien que les programmes ruraux aient été retenus dans certains cas comme solution au problème de dégourbification, les responsables du secteur de l'Habitat limitent la destruction aux logements insalubres en essayant de récupérer les logements pouvant être améliorés dans le cadre de programmes de réhabilitation.

2. Densité

Les régions urbaines tunisiennes présentent la plupart des caractéristiques traditionnelles que revêtent les régions urbaines dont l'histoire remonte à 2.000 ans. Nombre d'entre elles ont cependant délaissé leur emplacement établi à l'époque romaine, qui leur offrait des réseaux de V.R.D. complets sur la base des voies tracées à l'intention des chariots à traction équestre; elles ont élu, comme nouveau site, des endroits aux positions collinaires moins vulnérables à l'agresseur, et où le centre-ville, la Médina est devenu une communauté peuplée à haute densité et liée par un réseau piétonnier. Hors de la Médina, souvent protégée d'une enceinte la zone urbaine était perméable à l'influence exercée par une succession de cultures et de structures présidant à l'édification urbaine.

Bon nombre de ces quartiers environnant la Médina, ont adopté une architecture de style européen, et une voirie primaire des 18e et 19e siècles. L'exode rural a accéléré la densification de la Médina et a créé des îlots d'habitat spontanés dans la périphérie des agglomérations urbaines. Bien souvent, ces îlots étaient constitués d'unités de logement bâties par un propriétaire dont les plans n'étaient pas contrôlés et qui n'étaient pas branchés aux réseaux municipaux.

Il est à noter que même dans les zones d'habitat spontané qui sont

intégrées au tissu urbain, les structures et taux de densité démographique sont analogues à ceux de la Médina.

La prospérité économique qu'a connue la Tunisie, à la fin de la décennie précédente et au début de l'actuelle, s'est accompagnée d'un essor de la construction résidentielle dans les régions urbaines. Parallèlement à cette action, plusieurs villes (dont Sousse et Tunis, les plus importantes) ont vu se créer des associations qui oeuvrent activement pour la préservation de la qualité de vie nécessaire aux centres traditionnels et de leur variété.

La densité démographique de la Médina de Tunis atteint un taux équivalant à 550 personnes par hectare. A Mélassine, zone d'habitat spontané, ce taux atteint 636 personnes par hectare. Dans les faubourgs en croissance d'El Menzah, l'AFH met en oeuvre des projets de logement destinés aux classes moyennes en adoptant pour norme une densité de 220 personnes par hectare, niveau proche de celui qui prévaut dans le District de Tunis.

B. Parc de logement

1. Données du recensement national

Pour décrire les capacités de logement existant à l'échelon national, le recensement de 1975 a identifié dix types de logements unitaires distincts. Ils sont énumérés ci-dessous, en même temps que leur part respective des capacités de logement globales.

1. Maison arabe traditionnelle	61,85%
2. Gourbi	16,88%
3. Maison moderne détachée	10,19%
4. Appartement	4,29%
5. "Kib" hutte en branches, toit de chaume	2,44%
6. Grotte, habitation troglodytique et autres unités non prévues pour le logement	1,76%
7. Tente	1,39%
8. Chambre d'oukala	0,52%
9. Baraque	0,38%
10. Chambre d'établissement	0,30%

Des 1.005.670 unités de logement enregistrées au total, 45,4% se trouvaient en zones urbaines et 54,6% en zones rurales. Environ 7,6% étaient déclarées vacantes. Les relevés du Cinquième Plan font ressortir que les appartements, les maisons modernes et les unités modernes se taillent une part croissante du parc de logement global au détriment des gourbis, moins durables et moins équipés, et des autres unités non permanentes. 1/ (Tableau 11).

Les statistiques du recensement indiquent par ailleurs que 77% des unités urbaines ont trois pièces sinon moins. Dans les zones rurales 84% ont un maximum de deux pièces. Les unités d'une pièce couvrent 19% de l'ensemble correspondant aux zones urbaines, et 57% de l'ensemble des zones rurales.

1/ Cinquième Plan de développement économique et social de 1977-1981.
République de Tunisie. Tunis, 1978, p.337

TABLEAU 11
CLASSIFICATION GENERALE DU PARC DE LOGEMENT

Type unitaire	Recensement		Projection 1981
	1966	1975	
Appartement, maison traditionnelle et moderne	55%	74,4%	77,5%
Gourbi et autres	44%	25,3%	22,5%
Parc total (en milliers d'unités)	874	1.006	1.131

L'analyse des données sur le nombre moyen de pièces par unité d'habitat et sur le nombre d'occupants par pièce révèle une gamme allant de 3,13 pièces par unité en zone urbaine, à Jendouba, à 3,71 ou 3,72 pièces pour Tunis et Sfax, et de 1,93 occupant par pièce à Tunis Sud à 1,38 pour Médénine. A titre de comparaison, dans la région de Tunis dénommée Mélassine, on a constaté une moyenne de 2,90 pièces par unité et de 3,60 personnes par pièce. Bien qu'on ne dispose d'aucune donnée de référence, des visites sur le terrain en ce qui concerne les ZHS ou zones de "recasement" permettent de penser que ce type de quartier existant dans chacune des villes principales de la nation se caractérisera par le même genre de différence par rapport à la moyenne nationale.

Lorsqu'on examine le pays entier, il est rapporté que 69% des habitations disposent d'une cuisine, 68% ont l'électricité, 55% sont branchées à l'eau potable, et 44% à un système d'égouts. Les données relatives aux systèmes utilisés pour les eaux résiduaires, au niveau des capacités globales nationales, précisent que 21% des unités sont raccordées à un réseau d'égouts, 11% utilisent une fosse septique ou d'infiltration et 68% recourent à d'autres systèmes d'évacuation.

Les tableaux qui suivent contiennent des données rassemblées sur les matériaux et les techniques de construction d'usage courant.

TABLEAU 12a

MURS

<u>Matériaux utilisés</u>	<u>Nombres d'unités</u>	<u>Pourcentage</u>
Pierre, brique, blocs de ciment avec mortier	628.480	62,49
Pierre avec tuffe	199.780	19,87
Terre et paille tassées	98.950	9,84
Pierre sans mortier	6.410	0,64
Bois	3.080	0,30
Chaume	21.710	2,16
Tenture	13.560	1,35
Autres	22.640	2,25
TOTAL	1.005.670	100

TABLEAU 12b

TOITURE

<u>Matériaux utilisés</u>	<u>Nombre d'unités</u>	<u>Pourcentage</u>
Dalle de béton armé	365.310	36,33
Bois	126.860	12,61
Brique, en voûte	126.500	12,58
Céramique	52.440	5,21
Chaume recouvert d'argile	221.940	22,07
Plaques de zinc ou amiante	16,490	1,64
Chaume	46.420	4,62
Tentes, caves et autres	49.710	4,94
TOTAL:	1,005,670	100

2. Normes

Afin de faciliter le processus de planification, les autorités tunisiennes ont identifié quatre catégories d'habitations: rurales, suburbaines, économiques et standing. Tant les unités rurales que suburbaines peuvent être conçues de façon à s'agrandir d'au moins une pièce. La différence essentielle entre les types suburbains et ruraux est le branchement aux réseaux de V.R.D. Un autre élément qui les différencie sensiblement est le montant des subventions accordées par l'Etat.

Les unités rurales et suburbaines ont pour base deux pièces équipées de W.C. et cuisine. Ces unités sont implantées dans des lots de 75 à 100 m² en zone urbaine ou suburbaine, mais atteignent parfois 400 m² en zone rurale où élevages et cultures ont leur importance. La superficie bâtie couvre approximativement 27 m² pour les unités rurales et 37 m² pour les suburbaines.

Les unités rurales et suburbaines sont construites d'une façon telle que leur propriétaire puisse ajouter une pièce supplémentaire (les fondations étant réalisées en même temps que l'habitation principale, des murs moins épais utilisés aux endroits des futures portes). Dans certains types de plan, un étage peut être ajouté. Un promoteur du secteur privé peut aussi bâtir l'unité suburbaine sous forme d'appartement. Les unités suburbaines peuvent être aussi construites avec trois chambres.

Les différents plans-types conçus pour les logements suburbains n'enregistrent pas une grande différence du point de vue coût de la construction. La variation de prix de ces logements est due principalement aux frais de V.R.D. et par suite au degré de leur viabilité. L'écart qui sépare l'unité suburbaine

de l'unité rurale dépourvue de V.R.D. a récemment suscité l'intérêt des autorités tunisiennes. Elles se sont penchées sur un type "rural amélioré", sans pour autant prendre de décision quant au degré exact des aménagements envisagés.

Le Ministère d'Équipement a établi certaines normes minimales recommandées pour les logements économiques et sociaux.

Taille des pièces - 9 m² (longueur d'au moins 3 m);

W.C. séparé, équipé d'une chasse d'eau et relié à un réseau d'égouts, ou une fosse septique, ou encore un puit perdu.

Hauteur sans plafond: 2,8 m;

Les ouvrages en bois doivent consister en sapin rouge ou agglomérés du type autorisé, et être peints à l'huile. Les dimensions des portes et fenêtres sont également spécifiées. 1/

Les unités économiques et standing réalisées par les promoteurs immobiliers ont un minimum de trois chambres et sont le plus souvent bâties sous forme de blocs d'appartement. Elles peuvent être également des logements à deux niveaux. Ces unités sont toujours entièrement achevées et reliées aux réseaux de V.R.D. En raison de leur état de finition et de leur taille, elles ne sont pas à la portée de la population cible.

À l'occasion des discussions budgétaires devant l'Assemblée Nationale, le Ministre de l'Équipement a fait savoir que désormais, la SNIT ne produirait plus la catégorie de logement appartenant à la qualité "standing". Ce type d'habitation sera fourni par les autres promoteurs immobiliers.

C. Analyse du Parc de Logement

Les études de 1975 sur le logement et les dépenses afférentes indiquent que les conditions du logement enregistrées à Tunis se comparent assez favorablement à celles qui caractérisent les villes de dimensions analogues rencontrées dans d'autres pays en développement. Il n'en reste pas moins que ces conditions seront plus dures pour des ménages dont le revenu mensuel se chiffre à 183 dinars sinon moins. Environ un tiers des familles de Tunis vivent dans des habitations provisoires ou caractérisées par des normes inacceptables, qui ne sont pas reliées aux services publics et dont chaque pièce est occupée par 3 à 5 personnes. Quelque 18.000 familles dans cette situation, toutes dotées de revenus inférieurs au niveau moyen de 92 dinars par mois, étaient prêtes à financer leur installation dans un logement desservi par un minimum de services publics, moyennant un investissement approchant mille dinars au titre des coûts de construction (terrain non compris). La formule de rechange trouvait de nombreuses familles prêtes à financer l'aménagement de leur habitation actuelle à concurrence du montant cité. En fin de compte, c'est du côté du système de fourniture du logement que résident les déficiences à redresser. Le but de la présente section est d'expliquer les différents éléments de cet état de choses.

1/ SOURCE: Ministère de l'équipement.

1. Conditions à Tunis

En 1975 les 925.000 résidents de Tunis comprenaient 174.000 ménages occupant 147.000 logements. Le niveau médian de revenu par ménage était 91 DT par mois, à-peu-près le double du salaire d'un ouvrier dans l'industrie de la construction (DT 47,84). La répartition des revenus se trouve dans l'avant dernière colonne du Tableau 13. A l'encontre du recensement, nous définissons le ménage comme étant les occupants d'une habitation. En fait, 1,8 ménage occupait une habitation de 5 pièces ou davantage, soit 10% de toutes les habitations. De plus petites habitations étaient occupées par 1,15 ménage. Enfin, le taux de vacances correspondait à 5,8%.

Diverses ventilations publiées à la suite du recensement notent les matériaux utilisés pour les toits et murs, le nombre de pièces, le type de plomberie, la présence ou l'absence d'une cuisine et de l'électricité dans les habitations de Tunis (et d'autres régions). Par exemple, nous constatons qu'à Tunis, 22,0% des habitations étaient sans électricité, 22,7% n'avaient pas de cuisine, 29,2% étaient sans eau courante, et 34,9% n'étaient pas reliés à un système d'égouts. Quelque 12,0% obtenaient leur eau d'un puits ou d'une citerne, et 17,2% n'avaient pas d'accès direct à l'eau. Les habitations dotées d'une ou deux pièces couvraient 46,7% du total, et étaient occupées à raison de 3-5 personnes par pièce. Les habitations plus spacieuses comptaient quant à elles deux personnes par pièce en moyenne. Seuls 12% des habitations étaient faits de matériaux classés comme non permanents (terre séchée, branchages, pierres grossières et toits de plaques), mais moins de la moitié d'entre elles méritaient l'appellation de "gourbi" ou "kib". A l'autre extrémité de l'éventail, seules 17,3% des capacités de logement disposaient de salles de bain entièrement équipées. Environ la moitié (53,59%) recouraient à une salle d'eau ou autre dispositif d'eau courante.

Nous avons utilisé ces informations et quelques autres provenant de sources différentes, pour classifier le logement tunisien en cinq catégories ainsi qu'il apparaît au Tableau 14. Les 147.440 habitations du District de Tunis entraient dans les catégories qui figurent dans la rangée inférieure du Tableau 13. La catégorie afférente au niveau "qualité/luxe" ne couvrait que 4,7% tandis que 12,6% étaient du type "moyen", 17,2% "ordinaire", 33,5% "minimal" et 32,0% correspondaient au groupe "inacceptable ou provisoire".

Les catégories ainsi déterminées se rapportent à tout le logement, non pas uniquement aux nouveaux bâtiments; pourtant, le groupe H4/5, dit qualité/luxe, équivaut au type standing/grand standing; le H3 moyen s'approche du type économique; et H2 ordinaire à bon marché évoque le niveau suburbain. Le logement rural se trouverait en fin de catégorie H1 minimal, et l'évolutif à son sommet.

La ventilation du Tableau 13 attribue les habitations de la rangée inférieure aux ménages indiqués par l'avant-dernière colonne. Chaque poste représente un ménage doté d'un niveau de revenu spécifique et logé dans une catégorie d'habitation déterminée. Ainsi, le poste indiqué à droite, au bas du tableau, précise que 6.930 ménages, disposant d'un revenu mensuel supérieur à DT 367, occupaient 6.930 habitations du type qualité/luxe évaluées à plus de DT 8.000 (sans le terrain).

TABLEAU 13

RESUME DE LA SITUATION DU LOGEMENT DANS LE DISTRICT DE
TUNIS, 1975:
VENTILATION STYLISEE DES MENAGES PAR REVENU ET DES
HABITATIONS PAR QUALITE

Ménages (revenu mensuel)	H0	H1	H2	H3	H4/5	(Total) (Ménages) (avec) (pour-) (centage)	Indice
	Habitations (Inaccep-) (table) (Provisoire)	(Minimal)	(Ordi- (naire)	(Bon (Marché)	(Qualité) (Luxe)		
F ₀ (Au-dessous de 46 D.)	28.900					28.900 19,6%	
F1 (46-91 D)	18.280	27.870				46.150 31,3%	80
F2 (92-183 D)		21.520	22.860			44.380 30,1%	76
F3 (184-367 D)			2.500	16.670		19.170 13,0%	93
F4/5 (368 D) (ou davantage)				1.910	6.930	8,840 6,0%	89
TOTAL (Habitations avec pourcentage)	47.180 32,0%	49.390 33,5%	25.360 17,2%	18.580 12,6%	6.930 4,7%	147.440	81

TABLEAU 14

CARACTERISTIQUES DES TYPES DE LOGEMENT MAJEURS EN TUNISIE, 1975

	H0 (Inacceptable ou provisoire)	H1 (Minimal)	H2 (Ordinaire)	H3 (Bon marché)	H4/5 (Qualité/luxe)
1. Coût de construction sans le terrain, en dinars de 1975	500	800-1.200	1.500-2.500	3.000-5.000	Plus de 8.000
2. Nombre de pièces	1 - 2	1 - 2	3 - 4	3 - 5	5 ou plus
3. Plomberie	Puits, citerne ou sans eau Pas de connexion d'égout	Eau courante, WC, égouts. Parfois rudimentaire	Salle d'eau ou salle de bain inachevée WC	Salle de bain achevée et tous les services	Salle de bain achevée, tous les services, degré de ch. central
4. Electricité	Près de la moitié ont l'électricité	Presque tous les logements	Tous	Tous	Tous
5. Matériaux	Près du tiers; branchages, argile, toiture de plaques, etc.	Matériaux permanents	Matériaux permanents	Matériaux permanents	Matériaux permanents
6. Superficie typique en m ²	30	30	45	67	Plus de 100
7. Coût de construction au m ² , estimation (Dinars)	17	33	45	60	80 ou davantage

La répartition réelle des cas était en fait plus disparate que celle que présente le tableau: quelques ménages étaient à inscrire dans des postes plus en haut à droite ou en bas à gauche. La répartition adoptée est cependant exacte dans la mesure où des ménages aux revenus plus importants n'occupent pas des habitations d'une qualité inférieure à celle des logements dont disposent les ménages dotés de revenus moins substantiels. Hormis l'une ou l'autre aberration, cette structure vaut en règle générale. A titre d'exemple, les travailleurs non qualifiés, dont le revenu mensuel s'élève à 30,16 en 1975 et qui entrent dans la catégorie FO, la plus modeste, seront très probablement les occupants du logement le moins bien classé, du niveau HO.

Parfois appelée "matrice parc/utilisateur", la ventilation en cause est établie de telle façon que, eu égard à leur niveau de revenu, les ménages disposent de tout le logement qu'ils sont prêts à payer lorsqu'ils se trouvent aux postes correspondant à la diagonale en haut à gauche (en bas à droite). Dans ce contexte, l'habitation sans le terrain vaut environ 75 paiements mensuels effectués par des ménages qui consacrent 19,3% de leur revenu à la construction de la structure. 1/

Les indices chiffrés à la dernière colonne du Tableau 13 montrent jusqu'à quel point les ménages de Tunis disposaient du genre de logement qu'ils étaient prêts à payer. Une position sur la diagonale équivaut à 100, une position correspondant au poste de gauche en vaut la moitié seulement, c'est-à-dire 50. La moyenne pondérée globale de l'index applicable à Tunis se chiffrait à 81, niveau relativement élevé pour un pays en développement. Ainsi, la ville mexicaine de Monterey, fortement industrialisée, enregistrait le même nombre de ménages en 1970 que Tunis en 1975: 147.000. Le produit par habitant équivalait à 583 dinars environ en pouvoir d'achat de 1975. In n'en reste pas moins que l'indice du logement n'atteignait guère que le chiffre 66. 2/

2. Situation du logement urbain en dehors du District de Tunis.

En 1975, les conditions de logement observées en dehors du District de Tunis étaient tout à la fois pires pour les masses indigentes, et meilleures pour les classes aisées. Si l'on compare les Tableaux 13 et 15 il apparaît qu'un grand pourcentage d'habitants vivent dans des logements du type HO, provisoire et inacceptable, à raison de 51,7% contre 32%. Par ailleurs, il est bien entendu qu'une proportion plus importante de ménages entrait dans la catégorie FO aux revenus inférieurs à 46 dinars pour couvrir 46,4%, contre 19,6% à Tunis. En même temps, 35,4% des ménages dotés de revenus mensuels en haut de 92 D. habitaient des logements placés au-dessus de la diagonale, autrement dit d'une meilleure qualité que ne la laisse prévoir le niveau des revenus. L'indice du logement global applicable aux 308.700 familles établies en dehors de Tunis ne dépassait que légèrement celui de la capitale en se fixant à 84 au lieu de 81.

3. Logement rural

En 1975, les capacités du logement rural, comportaient 549.000 unités.

1/ Cf. Suzy Devoize et Ridha Ferchiou, "Présentation et Analyse de l'Enquête Budget-Consommation de 1975" (Etude présentée sous forme de miméographe sur le District de Tunis), le 4 mai 1976.

2/ Jesus Yanez Orviz, "Allocations optimales à l'investissement du logement dans cinq villes mexicaines, 1960-70, 1970-1985". Thèse de Ph.D., Université d'Etat du Michigan, Est Lansing, Michigan, EUA, 1976.

TABLEAU 15

RESUME DE LA SITUATION DE LOGEMENT DANS LE DISTRICT DE
TUNIS, 1975:
VENTILATION STYLISEE DES MENAGES PAR REVENU ET DES
HABITATIONS PAR QUALITE

Ménages (mil)	Habitations (mil)					Total Ménage	Indice
	H0	H1	H2	H3	H4/5		
F0	143,3					143,3 46,4%	
F1	16,1	61,9	35,9			113,9 36,4%	62
F2			27,2	14,2		41,4 13,4%	134
F3				1,9	4,0	5,9 1,9%	158
F4/5					4,1	4,1 1,3%	100
Total Habitations	159,5 51,7%	61,9 20,0%	63,1 20,5%	16,1 5,2%	8,1 2,6%	308,7 100%	84

D'après le recensement, seuls 6% d'entre elles avaient l'électricité, 3% l'eau courante, 15,6% un puits ou une citerne, et 13,1% des toilettes; enfin, 13,4% seulement comptaient plus de deux pièces. 3/ En gros, il ressort de ces données que 85% des logements devraient appartenir à la catégorie HO, inacceptable ou provisoire.

D. Voiries et Réseaux Divers (VRD)

Les plans directeurs d'urbanisme et les plans d'aménagement élaborés par la Direction de l'aménagement du territoire rattachée au Ministère de l'Équipement pour la presque totalité des villes tunisiennes, ont permis la programmation de la réalisation des réseaux d'infrastructure devant irriguer les nouveaux quartiers et leur intégration dans un ensemble urbain cohérent.

Il y a lieu de signaler que ces plans ont été élaborés dans le cadre d'une large concentration (non seulement les communes qui sont les principales concernées, mais aussi les organismes tels que la STEG, la SONEDE et l'ONAS participent effectivement à l'élaboration de ces plans).

1. Voirie.

La responsabilité des voies à l'intérieur des villes incombe à chaque municipalité, à moins que celles-ci ne fassent partie du réseau national dont se charge le Ministère de l'équipement.

2. Gaz.

L'approvisionnement en gaz ne s'adresse qu'aux unités résidentielles de la région métropolitaine de Tunis et n'atteint pas les quartiers où se trouvent les logements à bon marché. Bien qu'il soit prévu d'étendre le réseau national parallèlement à l'expansion qui affectera le développement des forages de gaz maritimes entrés en production, cet élément des services n'occupe pas une place prioritaire dans la planification nationale axée sur le proche avenir des régions résidentielles.

3. Electricité.

Lors du recensement de 1975, 69% des habitations urbaines avaient l'électricité et les programmes de la STEG pour la période du Cinquième Plan s'orientaient vers une amélioration des conditions particulières aux régions rurales où 10% seulement de toutes les unités étaient desservis. Les plans sectoriels du logement ne laissent paraître aucun problème réel à associer les programmes de réhabilitation ou les nouveaux projets aux plans de la STEG/ L'éclairage des rues est financé à partir des budgets municipaux, mais la STEG couvrira 100% du coût correspondant aux projets de réhabilitation prévus pour les régions urbaines. Le budget de la STEG absorbe 50% des frais supportés pour les lignes de basse tension requises pour desservir une nouvelle collectivité. Les propriétaires résidentiels acquittent l'entièreté des frais de connexion, excepté en zone rurale, où la STEG supporte environ 60% des coûts impliqués. L'établissement des besoins locaux est coordonné par les bureaux du district situés dans la ville principale de chaque gouvernorat.

4. Egouts et eau. Pour les zones résidentielles urbaines dotées de faibles revenus, le problème de loin le plus critique est celui de la collecte et du traitement des eaux résiduaires. La SONEDE et l'ONAS se chargent de fournir ces services à tous les niveaux et les agences en question indiquent toutes deux qu'avant d'élaborer un nouveau programme pour une région donnée, l'autre agence doit procéder à une planification identique. Cette inter-relation deviendra encore plus importante à mesure que la SONEDE pousse plus avant son exploitation des meilleures ressources hydrologiques tunisiennes, le fleuve Medjerdah et ses affluents.

Il a été mentionné dans une étude effectuée par l'ONAS à titre de prélude à l'accroissement de ses interventions à l'échelle nationale que les ressources hydrologiques souterraines du pays (celles qui sont disponibles et utilisables) font déjà l'objet d'une exploitation pratiquement excessive. 1/ Sousse et la région du Sahel, à mi-hauteur du pays, utilisent abondamment la nappe située dans la région d'Oued Merguelil, tout comme Sfax fait appel aux ressources qu'offrent les environs de Sbeitla. Il devrait exister des réserves dans le nord, du côté de Tabarka et également dans le sud, en contrebas des lacs salés; ceux-ci ont néanmoins un degré de salinité très élevé.

Dès la fin du Cinquième Plan, la SONEDE escompte qu'elle assumera l'approvisionnement en eau pour 64% de la population nationale moyennant soit la mise en place de fontaines publiques, soit la connexion directe des habitations. Dans le cadre de ce programme, 81,3% des masses urbaines seraient desservis. Divers concours étrangers, dont une contribution de la Banque Mondiale et des fonds d'aide allemande et saoudienne, servent à assurer le financement de projets connexes.

A fin d'arriver à desservir la plus grande partie de la population rurale, la SONEDE s'occupe de la mise en place de fontaines publiques. Il n'empêche que, dans la ville même, il se manifeste des pressions visant à fixer la connexion individuelle comme service minimal. L'incidence des coûts de branchement sur le prix de l'unitaire final est telle qu'il se peut qu'il vaille la peine d'envisager une solution intermédiaire où le propriétaire serait en mesure d'acquitter les frais de connexion sur une base chronologique, à mesure que ses revenus lui en donnent les moyens. La SONEDE a mis au point un programme de crédit destiné à aider les propriétaires résidentiels à étaler sur cinq années la charge financière correspondant à une connexion.

5. Systemes d'égouts. Bien que nombre de villes tunisiennes soient dotées de réseaux pour la collecte des eaux résiduaires, ils existent des doutes relatifs à leurs dimensions et leur état de conservation. Il est à remarquer que l'ONAS est en train de lancer un vaste programme pour l'élaboration des plans de recoulement des réseaux d'égouts. 1/ L'ONAS prévoit qu'il sera en mesure de desservir, dès la fin des années quatre-vingt, les régions actuellement approvisionnées en eau par des systèmes précédemment établis. Chaque année, l'agence se voit confier la charge d'autres régions du pays, ce qui rend sa tâche énorme étant donné

1/ Etude générale d'assainissement en Tunisie. Ingénieurs-conseil néerlandais pour l'ONAS. Tunis, mars 1978, Vol. I, étude technique.

l'absence de tout système valable dans la plupart des zones urbaines. Les Municipalités non encore prises en charge par l'ONAS ont la responsabilité de l'exploitation de leur réseau. Le Tableau 16 transcrit les observations formulées par l'ONAS à l'occasion de ses premiers efforts de caractère exhaustif en vue de saisir la portée du défi qui le confronte; ces observations ont porté sur un groupe sélectionné parmi certaines des zones urbaines du pays.

Aux endroits que ne peut atteindre un réseau collecteur, dans le cas de nouveaux projets, les institutions du bâtiment se contentent des puits perdus. Ce genre de méthode est surtout appliqué lorsque le projet de logement est éloigné du centre urbain, et qu'il s'agit de comprimer le coût unitaire final. Il est admis que les puits perdus constituent fréquemment une solution intérimaire pour les projets que réalise le SNIT. L'hypothèse retenue est qu'un collecteur sera mis en place dans la région au cours des cinq années subséquentes.

La mise en place d'un réseau collecteur dans des ZHS représente l'un des défis les plus ardues au processus de réhabilitation. Les services officiels de la Municipalité de Tunis sont obligés de prêter grande attention au problème de la réinstallation des ménages, requise par les travaux effectués à Mélassine et Jebel Lahmar pour la mise en place du système d'égout. A Beja, les services officiels explorent la question très au fond avant de mettre en oeuvre un plan pour la réhabilitation de la région de Daouar Zitouna car la mise en place d'un réseau collecteur demandera de franchir des habitations et propriétés existantes.

En vertu des recommandations formulées par le Ministère d'Equipement, les normes municipales applicables à chaque unité prévoient des W.C. équipés de chasses d'eau, traduisant par là la conviction fondamentale que les logements tunisiens à bon marché doivent être équipés de la sorte pour être satisfaisants. L'ONAS aura fort à faire pour confronter les effets que exerceront 25.000 unités par an sur les systèmes d'égouts urbains du pays entier.

6. Planification des besoins de la collectivité. Par définition les ZHS se nantissent d'installations collectives à un rythme beaucoup trop lent par rapport à leurs besoins. Au début du présent rapport, on a décrit des couches démographiques visées en précisant que Mélassine ne comptait que 1,75 classe pour 1.000 élèves cependant que l'ensemble du District en comptait 2,6 et le pays entier 2,4. Les projets que réalise la SNIT aussi bien que l'AFH pour les lotissements destinés au logement plus coûteux, doivent prévoir suffisamment de terrain et des plans assez détaillés pour les installations requises par la collectivité.

L'un des principaux domaines qui préoccupent les planificateurs intéressés au développement de la collectivité est celui des services médicaux. Le déséquilibre régional qui caractérise ces services est particulièrement prononcé. A l'échelon national, le chiffre de 2,4 lits d'hôpital pour mille personnes oscille en réalité entre 5,56 à Tunis et 0,28 dans le gouvernorat de Sisi Bouzid dans le Sahel. Le gouvernorat de Kasserine compte 0,74 lit pour mille personnes. Les services officiels connaissent par ailleurs un sujet de préoccupation plus spécifique, au niveau des régions urbaines; il s'agit de la réapparition en 1975 de l'hépatite infectieuse dans le sud du pays. Le besoin

TABLEAU 16

RESULTATS SELECTIONNES DE L'ETUDE GENERALE D'ASSAINISSEMENT

Ville	Année res- ponsabili- té de l'ONAS	Objectif d'un pro- gramme SONEDE	Plan d'amé- nagement du territoire agrée	Mauvaise zone recep- teur des eaux usées	Station d'épura- tion
SFAX	Actuelle	Oui (77)	Oui	Oui	Non
Sousse	Actuelle	Non	Oui	Oui	Const.
Bizerte	80	Oui (77/81)	Oui	non	Non
Kairouan	78	Oui (78)	En partie	Oui	Terminé
GAFSA	80	Non	Oui	Oui	Non
MENZEL BOURGUIBA	80	Oui (78)	En partie	Oui	Hors de service
GABES	Actuelle	Oui (79)	Oui	Oui	Non
BEJA	81	Oui (78)	Oui	Oui	Non
M'SAKEN	82	Non	Oui	Non	Non
Monastir	Actuelle	Oui (78)	Oui	Eau épurée	Oui
NABEUL	78	Non	En partie	Oui	Const.
LE KEF	81	Oui (77/80)	En partie	Oui	Non
MAHDIA	Actuelle	Non	Oui	Oui	Non
KASSERINE	Inconnue	Oui (78)	Oui	Rejet Cellu- lose	Non

SOURCE : Etude générale d'assainissement ONAS 1978

+ Const : En cours de construction.

urgent de reformuler les programmes d'assainissement et de services sanitaires est tant évident.

Les cellules du parti Destour qui fonctionnent parmi les collectivités constituent un précieux intermédiaire capable de communiquer aux agences publiques les informations relatives aux besoins et problèmes de ces collectivités. Les cellules en question sont en mesure de défendre la cause d'une communauté à laquelle il convient d'étendre le réseau d'eau potable, d'améliorer les soins médicaux, ou même les équipements socio-culturels.

Le milieu de la présente décennie a vu les autorités consentir des efforts majeurs à l'échelon national dans le but de coordonner les opérations de leurs agences au niveau des centres urbains. La mise au point de plans d'aménagement du territoire à l'intention de toutes les communes, chaque plan étant censé pouvoir diriger quelque 10 années de développement, a réussi à produire un degré impressionnant de planification conjointe, au point que les installations desservant les besoins de la collectivité deviennent partie intégrante des nouveaux aménagements résidentiels ou projets de réhabilitation.

Dès la fin de 1978, des plans directeurs auront été élaborés pour 153 communes, sur les 155 que compte le pays. Le processus prévu est amorcé par des consultants, contractuellement recrutés par le Ministère de l'équipement qui effectuent une analyse de la situation locale, dans ses aspects physiques aussi bien que socio-économiques. Tout au long de cette phase, des réunions sont tenues avec les autorités locales et les résidents de façon à se mettre d'accord sur l'élaboration du projet provisoire. Celui-ci est soumis à l'examen du public qui sera tenu de remettre des commentaires écrits dans le mois qui suit, après quoi un conseil municipal approuve l'élaboration d'un plan détaillé. Un examen final a lieu au niveau ministériel. Le plan définitif fait l'objet d'un accord par le Premier Ministre.

Le stade suivant est appelé Plan de détail lequel mène le Plan de aménagement à sa phase d'exécution. Le Plan de détail peut contenir des plans de lotissement pour les zones de terrain à bâtir, des règles applicables à la densité d'occupation des espaces aménagés, et des normes qui guideront les autorités municipales dans une exécution des plans qui puisse s'accorder harmonieusement avec les programmes d'installation de VRD établis par les ministères et les agences exécutaires.

E. Conditions sanitaires et écologiques

Les paragraphes précédents ont indiqué qu'avec la création de l'ONAS, les autorités tunisiennes ont fourni des efforts très importants en vue de comprendre et redresser l'un des effets majeurs qu'exerce le secteur de l'habitat sur l'environnement national. Les conséquences indirectes de l'analyse effectuée par l'ONAS influenceront aussi bien sur les aspects de l'approvisionnement en eau et mèneront à une coordination avec les programmes appliqués par le Ministère de la santé publique en vue de lutter contre les maladies contagieuses.

Les efforts associés au plan général des municipalités et coordonnés par la Direction de l'aménagement du territoire (Ministère de l'Equipement) se sont également traduits par une évaluation plus exhaustive au sujet de l'incidence des

activités d'aménagement urbain sur l'environnement matériel. Le caractère de la géographie tunisienne est tel que bon nombre de centres urbains se situent dans des régions écologiquement fragiles. Sur le littoral, l'économie nationale est fortement tributaire du tourisme qu'attirent de belles plages non polluées. Au centre du Sahel (Kairouan et le sud de Gafsa), le taux d'humidité est tel que des modifications marginales transforment des terres arables en désert, et que de mauvaises pratiques entraînent aussitôt l'érosion des sols. Dans le nord-ouest, les terres agricoles, dont l'importance est vitale pour assurer une économie agricole favorable, doivent être protégées de l'extension urbaine. Le développement urbain en question s'est traditionnellement axé, comme dans le cas du Kef et Béja, sur les terrains accidentés situés en bordure des vallées où cet envahissement des terres agricoles ne se présente pas. Plutôt ce sont des problèmes d'érosion que provoquent les aménagements non contrôlés situés aux bords des collines. Le développement moderne a tendance à se réserver des plaines où la mise en place de l'infrastructure exige un investissement moins cher sans pour autant éviter à l'agriculture la perte de terres productives.

L'incidence qu'exercent les activités du secteur de l'habitat sur l'environnement socio-culturel semble s'avérer plus forte dans les grandes villes où la densité par unité de logement enregistre une hausse significative et les liens familiaux s'affaiblissent. Bien que dans les villes secondaires la densité unitaire soit relativement élevée dans les zones de faibles revenus, ils ne divergent pas de manière significative des taux de densité enregistrés par pièce dans les logements ruraux. La famille reste homogène dans ces villes, ce qui lui permet de prendre des dispositions plus simples en matière de revenu et de dépenses. En revanche, dans les ZHS de Tunis, des taux de densité comparables n'auront pas le même effet, étant donné qu'un certain nombre de familles différentes provenant de régions différentes sont susceptibles de partager la même cour. Dans ce contexte, l'emploi de l'espace fait face à certaines limites et l'entr'aide financière devient plus difficile.

Cet aspect de l'aménagement des villes tunisiennes requiert une étude plus approfondie dans la mesure où les rapports familiaux jouent un rôle clé dans le système non structuré de logement, et ses aspects connexes d'ordre socio-économique.

V. SYSTEME REGISSANT LA FOURNITURE DU LOGEMENT

Les logements en Tunisie sont réalisés pour la majeure partie par de Sociétés Nationales. Le système du logement en Tunisie est dominé par l'intervention des agences nationales publiques. Sur un total de 72.500 unités bâties pendant la période du Quatrième Plan (1973-76), 60% des unités ont été réalisées dans le cadre des programmes de la SNIT. En fait, ce pourcentage est encore plus important si on y ajoute les unités qui ont bénéficié d'une aide financière de la part d'une institution publique.

Il n'existe pas d'information qui permet d'évaluer le nombre d'unités construites sans autorisation de bâtir délivrée par les collectivités locales. Les rapports d'évaluation rétrospective effectués pour le Quatrième Plan retiennent l'hypothèse que le nombre de logements construits sans autorisation de bâtir équivaut celui des autorisations de bâtir accordées mais non concrétisées.

Le Cinquième Plan prévoit le maintien de cette politique d'intervention des pouvoirs publics, et traduit même un léger renforcement de leur rôle, puisque 68% des logements prévus recevront un concours de l'Etat. Durant cette période la SNIT continuera à jouer un rôle aussi important que dans le passé. Sa contribution couvrira 60% environ des unités produites et se limitera exclusivement à la réalisation des logements sociaux et économiques. Ces classifications se composent des 1) logements ruraux avec un prix moyen de 1.300 D., 2) des logements suburbains (prix moyen de 3.600 D.) et 3) des logements économiques (prix moyen de 6.800 D.). (Ces prix, établis pour le Cinquième Plan, ne comptent pas les coûts du V.R.D.).

Il ressort des tableaux 17 et 18 l'importance du rôle des services publics ainsi qu'elle de la production d'unités de moindre coût (dits "logements sociaux").

Le Quatrième et le Cinquième Plans ont comporté des efforts majeurs de la part des autorités visant à mettre en place un système institutionnel et organisationnel permettant la réalisation dans de bonnes conditions du maximum de logements possible. Ainsi, les contraintes qui se sont manifestées lors du Quatrième Plan ont été surmontées moyennant des corrections apportées à ce système. Parmi les modifications les plus importantes, il convient de citer la création d'une nouvelle institution financière. Il faudrait observer que la CNEL n'a pas supplanté la STB mais qu'elle a été créée dans le cadre d'une nouvelle politique de financement de l'Habitat. Le système d'Epargne logement qu'elle est appelée à gérer est complètement nouveau dans le pays et diffère du système SNIT qui repose sur la location vente. Quant à la STB, elle continue à accorder des crédits pour le financement du logement standing conformément à la circulaire du 4 mars 1976 de la Banque Centrale de Tunisie. En outre, le renforcement du rôle attribué à l'Agence foncière d'habitation, la mise sur pied d'un office national d'assainissement, l'ONAS, la réforme des budgets publics municipaux et l'importance particulière accordée à l'élaboration de plans directeurs municipaux sont des facteurs qui ont contribué à l'amélioration du système institutionnel et de l'organisation du secteur de l'habitat.

Enfin, pour renforcer les moyens de réalisation des programmes prévus, la création des sociétés de promotion immobilière a été encouragée (exonération

TABLEAU 17

PRODUCTION DE LOGEMENTS - CINQUIEME PLAN
(1973-1976)

Type	Prévus	Achevés	Prix moyen (dinars)	% du total achevé
<u>Subventionné</u>				
Rural	20.000	13.208	700	18%
Suburbain	10.000	10.123	900	14%
Economique	12.500	17.914	2.200	25%
Standing	<u>2.500</u>	<u>1.962</u>	<u>6.000</u>	<u>3%</u>
TOTAL	44.500	43.207		60%
<u>Non-Subventionné</u>				
	<u>26.500</u>	<u>29.274</u>		<u>40%</u>
TOTAL	71.000	72.481		100%

1/ SOURCE: Plan quinquennal (1977-1981): 1 - Rétrospective 1973-1976. Commission nationale sectorielle de l'habitat, de l'urbanisme et de la construction. Ministère de l'équipement, Tunis, février 1976.

TABLEAU 18

PRODUCTION DE LOGEMENTS - CINQUIEME PLAN 1/
(1977-1981)

Type	Prévus	Prix moyen (dinars)	% du total
<u>Subventionné</u>			
Rural	40.000	1.300	32%
Suburbain	20.000	3.600	16%
Economique	<u>25.400</u>	<u>6.800</u>	<u>20%</u>
TOTAL	<u>85.400</u>		<u>68%</u>
<u>Non subventionné</u>			
Economique	34.600	6.800	28%
Standing	<u>5.000</u>	<u>19.000</u>	<u>4%</u>
TOTAL	<u>39.600</u>		<u>32%</u>
TOTAL FINAL	<u>125.000</u>		<u>100%</u>

1/ SOURCE: Plan quinquennal de 1977-1981: II - Perspective 1977-1981. Commission nationale sectorielle de l'habitat, de l'urbanisme et de la construction. Ministère de l'équipement, Tunis, avril 1976.

3.)

fiscale, enregistrement au droit fixe des statuts, etc..) et le secteur privé était ainsi appelé à jouer un rôle plus important. Plus récemment la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS) a créé une société de promotion de logements sociaux (SPROLS) en vue de réaliser des logements destinés à la location au profit des assurés sociaux affiliés à la CNSS ou à la CAVIS.

Il est difficile de donner des précisions en ce qui concerne les moyens de réalisation des logements non autorisés. L'analyse du District de Tunis permet de penser que 20% du parc de logement a pu être produit suivant le mode non structuré. 1/ Par ailleurs, des travaux d'agrandissement et de restauration sont actuellement dans les zones où sont réalisées des habitations dites "spontanées". L'intérêt croissant des institutions concernant l'incidence du secteur de l'habitat sur l'environnement urbain n'a pas manqué d'entraîner un meilleur contrôle de la prolifération des quartiers non lotis ou dépourvus de services publics. Enfin, sans aucun doute, l'intervention active des institutions publiques dans la production nationale du logement a limité le champ d'action du secteur spontané. Les programmes de logement ont touché l'ensemble du l'unitaire tunisien. Les réalisations du programme gouvernemental réduisent la probabilité que les ménages s'établissent en quartier spontané en leur créant la possibilité qu'ils auront peut être bientôt accès à une unité de logement standard.

A. Régime foncier

Dans le contexte non structuré, l'acquisition d'un terrain s'effectue soit moyennant l'achat de parcelles dont le lotissement n'a pas été autorisé par leur propriétaire, soit du fait de l'occupation illégale de terrains tant privés que publics. Dans le premier cas, l'accord est souvent verbal et s'il existe une documentation de la vente, elle se présente sous forme d'un simple contrat entre acheteur et vendeur. L'occupation illégale de terrains d'appartenance privée trouve son origine dans la location et la sous-location résidentielles des propriétés immobilières en zones agricoles.

Si cette pratique est assez répandue dans les régions rurales et n'y pose guère de problèmes, dans le contexte urbain, par contre, il s'en est suivi des différends au sujet des titres fonciers lorsque les locataires de terrains antérieurement rattachés à la périphérie agricole se sont mis à lotir, sous-louer et même vendre des parcelles. Quelle que soit l'opération en cause, le droit de propriété immobilière et foncière est difficile à tracer.

Dans les ZHS de Tunis, les estimations relatives au coût des terrains oscillent à présent entre 5 D. (\$12) et autant que 20 D. (\$48) le m² et s'élèvent à 3-5 D. le m² dans les villes comme Béja et Le Kef. La superficie moyenne des lots situés dans les ZHS de Tunis couvre 90 m²; il n'empêche que l'on trouvera des lots plus grands, notamment lorsque la vie active de leurs habitants est restée essentiellement du type rural et où un certain espace est nécessaire pour élever des animaux. Au fur et à mesure que les propriétaires s'intègrent dans la vie urbaine, des portions des plus grandes parcelles sont loties et vendues. En fait, étant donné que dans les ZHS la superficie des lots tend à diminuer avec le passage du temps, le coût au m² a par contre tendance à augmenter. A Béja, les services municipaux estiment qu'ils devront payer 5 à 6 D. le m² de terrains situés en ZHS à réhabiliter, tandis que les terrains contigus, en cours d'aménagement en tant que quartier de "standing", valent 3,6 D. le m² entièrement desservi.

1/ Les systèmes d'habitat dans le District de Tunis. Marched Chabbi, pour le District de Tunis, Tunis, 5 avril 1976.

de la VRD.

Il ne semble pas que c'est une disposition légale qui permet de détruire une structure sous toit, servant d'habitation, mais sur le plan social les Autorités préfèrent éviter le recours à la démolition d'un abri. Ces dispositions humaines et sociales ont été exploitées d'où une prolifération de l'habitat spontané dans certains cas.

Le problème des coûts appliqués au sein des municipalités constitue l'un des aspects dont se préoccupent les institutions du logement intéressées au secteur structuré du pays. Le coût au m² à payer pour une maison du type suburbain peut atteindre un montant aussi élevé que 20% du coût global si aucune mesure spéciale n'est prise en vue de réduire la valeur attribuée au m². A partir du moment où le terrain devient une composante aussi coûteuse, il reste fort peu d'options à considérer lorsqu'il s'agit de mettre en place une infrastructure complète et de construire un logement d'au moins deux pièces qui ne dépassent pas 3.000 D. Les réserves foncières convenant aux projets résidentiels à bas prix sont pratiquement inexistantes; et la SNIT est obligée de recourir au processus complexe de l'expropriation pour acquérir les terrains dont elle a besoin.

Les valeurs foncières accusent une baisse aiguë hors des limites municipales (entre 0,350 D. jusqu'à 1,0 D. le m²), et les autorités utilisent fréquemment des terres d'Etat pour ramener les coûts aux plafonds requis par le programme de logement rural. Bien qu'elle soit en principe une agence d'utilité publique avec l'autorité de céder du terrain loti à toutes les couches sociales, l'AFH jusqu'au présent n'a pas traité de problèmes du terrain pour le logement de la population de très faible revenu. L'AFH s'intéresse plutôt à des projets de développement foncier dont tous les frais imputables au terrain et à l'infrastructure peuvent être recouverts. L'AFH lotit et viabilise les terrains réservés aux unités du type économique et standing (elles peuvent se présenter sous forme d'un bâtiment d'appartements). Elle suivra les directives établies pour le développement résidentiel le plan directeur de chaque municipalité. Pendant les exercices récents, l'agence a concentré plus de 80% de ses activités dans la région de Tunis et acquiert actuellement les terrains agricoles qui se situent sur la périphérie septentrionale de la ville. Les acquisitions de terrain par l'AFH dans la périphérie de Tunis s'effectuent à un prix variant entre 3 et 5 D. le m² qui, après viabilisation arrive à 7 à 10 D. le m². L'AFH sert de principal fournisseur de sites susceptibles à être viabilisés par des promoteurs immobiliers du secteur privé. Les actions foncières de l'AFH exercent sur les parcelles environnantes l'incidence prévue: une hausse de leurs prix. Il n'en reste pas moins que l'agence sert aussi bien à empêcher la spéculation en vertu de ses pouvoirs d'expropriation, et du fait qu'elle est en mesure d'offrir aux promoteurs les terrains les plus avantageux en quantités largement suffisantes.

B. Technique de construction et infrastructure

Le recensement de 1975 a identifié une dizaine de types différents parmi les unités de logement et a précisé que 93% des unités prenaient la forme soit de la maison arabe traditionnelle, du "gourbi", d'une "villa" indépendante, soit d'un appartement, par ordre de grandeur décroissant.

1. Secteur non structuré

Les caractéristiques fondamentales de la maison arabe traditionnelle consistent en sa disposition autour d'une cour centrale, de hauts murs en bordure dont les fenêtres sont peu nombreuses, ou bien, hautes et ajourées, la présence d'une toiture à voûte et le revêtement des murs en plâtre chaulé. Les maisons à deux étages se trouvent le plus souvent dans les zones urbaines.

Le gourbi est essentiellement une version réduite de la maison traditionnelle; il conserve le plan de base axé sur des pièces donnant accès à la cour centrale, et maintient ainsi le concept d'un lieu isolé de la rue. Les matériaux utilisés et la surface bâtie sont presque les mêmes et sont en fonction des moyens du propriétaire. Par ailleurs, les gourbis ne sont pas branchés aux réseaux d'égoûts.

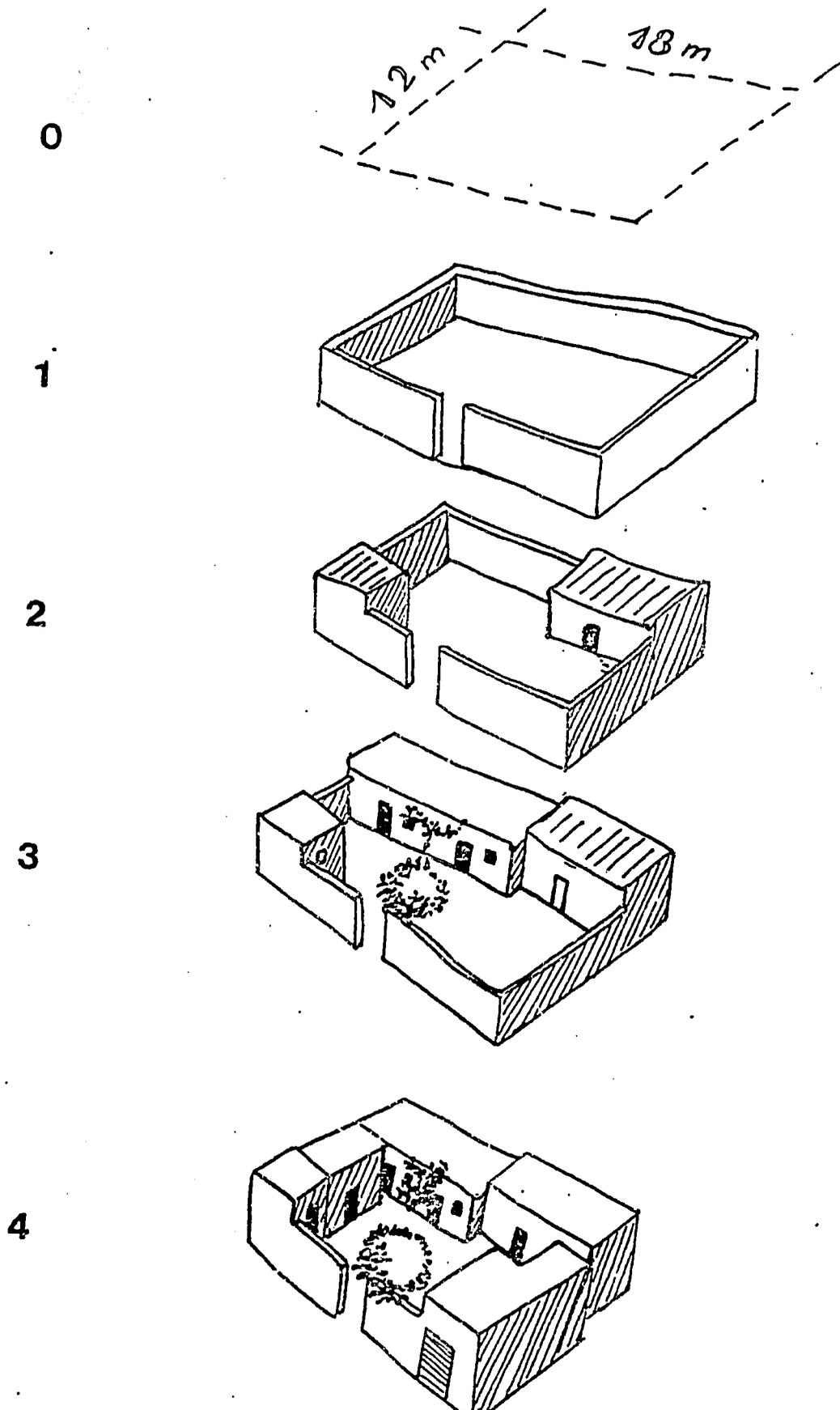
Le gourbi ne donne que rarement l'impression de mauvaise habitation que donneraient un taudis en carton, une maison en rotin ou une hutte de mauvais chaume. Bien souvent, les gourbis sont des maisons arabes traditionnelles, très élaborées, fort demandées et entièrement équipées quoique dépourvues d'une finition luxueuse. L'évolution des gourbis d'une pièce, semblables à un abri, devenus de modestes maisons arabes de plusieurs pièces est typique des ZHS observées dans tous les centres urbains de la Tunisie.

Le plan de base de la maison achevée consiste en 3-4 pièces bâties autour d'une cour centrale, le lot étant cerné par une clôture (cf. Figure 12). La construction et l'achèvement de l'habitation ont lieu en plusieurs étapes. Ce processus évolutif est largement fonction du revenu des résidents ainsi que de l'incertitude associée au régime foncier. Ainsi qu'il est précisé plus haut, le souci initial est d'établir une sorte d'abri provisoire aussi avantageusement et rapidement que possible. Ainsi, le premier stade consiste à bâtir une pièce, puis une clôture. Viennent ensuite les W.C. Les matériaux utilisés dépendent non seulement de ce que la famille peut se permettre d'investir, mais aussi, jusqu'à un certain point, du fait qu'elle a acheté le lot ou qu'elle l'occupe illégalement. Dans ce dernier cas, les résidents décideront probablement de construire la clôture et la première pièce à base de matériaux légers ou récupérés, (branchages, etc.), traditionnellement de la pierre et de la tuffe. En définitive, bien que très souvent les habitants soient en mesure de bâtir une structure de meilleure qualité, le fait que le processus de construction n'a pas été autorisé les oblige à réaliser les travaux en vitesse et de s'accommoder des matériaux qu'ils peuvent obtenir le plus discrètement possible.

Durant la seconde phase, les résidents entament la consolidation de leur structure en bâtissant une pièce en agglomérés de ciment ou en pierre. Se charger soi-même de la construction n'est guère courant à ce stade, et la participation des résidents a plus de chances de se présenter sous forme d'acquisition des matériaux nécessaires et d'aide à maçon pour les travaux de construction.

La nature évolutive rend l'établissement d'un devis correspondant à ce genre d'habitation très difficile. Dans bien des cas, la pierre utilisée pour bâtir les structures initiales est amassée sur place par les habitants eux-mêmes. Des agglomérés de ciment de qualité médiocre peuvent s'obtenir au prix de 110 millimes le bloc, moyennant peu ou pas de transport en général. Les maçons

Phases de construction



SOURCE: "Etude de préjustification pour l'aménagement des implantations non contrôlées de Tunis, Tunisie". PADCO, Inc. pour l'Office du Logement, faisant partie de l'Agence pour le développement international, Washington, D.C. juin 1976, p.17.

locaux se font payer soit au m² de mur bâti, soit à la journée (entre 2 D. et 5 D. par jour). A titre indicatif un logement rural construit dans les environs de Tunis coûte 1.800 D. (soit \$4,400).

Dans les zones de plus forte densité démographique, notamment à Tunis, l'unité continue dans certains cas à évoluer jusqu'à satisfaire les besoins en revenus du propriétaire. Dans les esquisses ci-jointes de parcelles situées à Mélassine (Figures 8-10), on peut se rendre compte que la densité d'occupation s'accroît à mesure que les pièces sont ajoutées, puis louées. Dans la Figure 8, la parcelle N° 95 a été divisée en trois unités appartenant à des propriétaires distincts. Toutes les pièces, hormis quelques-unes de la plus grande parcelle qui appartient au propriétaire original, abritent chacune une famille entière. Il est à rappeler que 19% de tous les logements bâtis en zone urbaine ne comptent qu'une pièce. Il en est de même que 57% de toutes les unités rurales.

Bien que le processus de construction puisse se poursuivre avec soin en général, une fois passé le risque de démolition, dans bien des cas le propriétaire utilise des agglos de mauvaise qualité ou de la tuffe, et néglige les piliers et les chaînages, ce qui donne une structure présentant des problèmes continuels d'entretien, et même un danger dans les zones où se manifestent des phénomènes sismiques. Une bonne toiture (peut-être l'aspect le plus complexe du processus) est souvent réalisée et on peut même citer certains cas de conceptions surchargées et coûteuses où intervient toute une armature d'aci pour des unités d'un seul étage.

Un devis d'infrastructure mis à jour et applicable au cas où se réalise le programme d'aménagement prévu pour la ZHS de Mélassine, à Tunis, correspond aux coûts unitaires indiqués par le tableau ci-après. Des études sont actuellement en cours afin d'actualiser le devis en question; il n'en reste pas moins qu'il permet de se faire une idée des coûts à prévoir pour des efforts comparables intéressant d'autres villes.

TABLEAU 19
DEVIS UNITAIRE POUR DES AMENAGEMENTS D'INFRASTRUCTURE

	Coût unitaire en dinars
Approvisionnement en eau	54,5
Electricité	95,3
Eclairage des rues	25,5
Egoûts	50,0
Voirie	<u>73,5</u>
TOTAL	<u>298.8</u>

2. Programmes du secteur structuré

Les unités mises sur le marché par les programmes publics, généralement ceux de la SNIT, tentent de recourir à des techniques plus sophistiquées que celle dont on se sert dans les ZHS. Par ailleurs, les unités offertes sont conçues dans le cadre de la zone urbaine où il convient de prendre en compte l'accès des véhicules, le branchement aux réseaux VRD et d'équipement nécessaire en superstructure.

En fait, une vaste gamme de matériaux est utilisée. Les murs sont faits, selon l'usage traditionnel, de pierres, de briques ou des agglomérés. Une combinaison de matériaux différents apparaît fréquemment dans une même unité. L'acier d'armature est utilisé fréquemment. Les murs peuvent être très épais quand ils sont constitués de moellons. Bien que l'aspect privé de l'habitation soit conservé du fait du mur d'enceinte, en réalité, les variations qui caractérisent les plans actuellement en cours d'exécution impliquent l'acceptation aujourd'hui d'une vie de famille moins isolée de la rue.

La production de la SNIT se fonde actuellement sur des plans qui vont des unités composées d'une seule pièce (type évolutif), dont le coût approche des 2.200, infrastructure comprise, aux unités dotées de deux et trois chambres à coucher, pouvant dans certains cas s'agrandir par la suite, et, enfin, aux unités plus complexes et plus coûteuses. Les logements ainsi conçus répondent aux désignations suivantes:

Rural.

Il s'agit d'une unité équipée d'une cuisine et de W.C. et éventuellement dotée d'installation d'eau potable et d'électricité lorsque les raccordements aux réseaux collectifs sont possibles et quand la quote part par logement est en rapport avec le coût de ce dernier.

Rural amélioré.

Version plus achevée du modèle précédent, cette unité est reliée à la VRD, y compris dans certains cas les égouts.

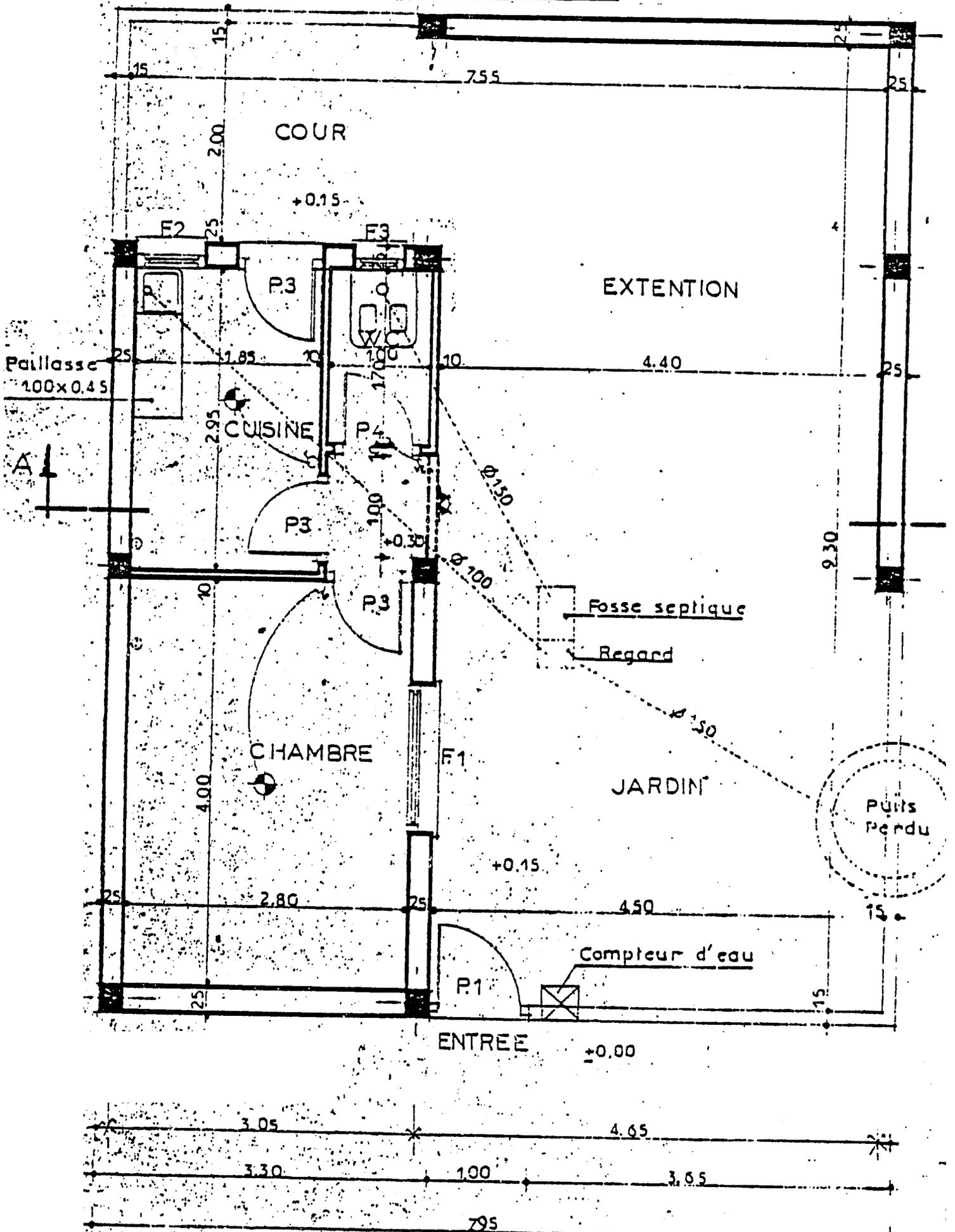
Evolutif.

Modèle de zone urbaine, destiné à ne fournir qu'une pièce centrale moyennant un acompte modeste et des mensualités basses, ce qui permet d'obtenir des prix ruraux en zone urbaine et de réaliser une expansion allant jusqu'à trois chambres à coucher. Les unités sont dotées de tous les services publics et très souvent reliés aux réseaux d'égouts. (Figure 13).

Suburbain.

Logement de région urbaine à deux ou trois chambres à coucher, l'unité de deux pièces pouvant être agrandie par la suite. Tous les services sont prévus; dans certaines zones, comme à Sousse, cette habitation peut correspondre à une version agrandie du logement évolutif. Le plan suburbain peut par ailleurs être bâti sous forme de blocs d'appartements comprenant quatre unités.

LOGEMENT EVOLUTIF



Economique.

Unités de zone urbaine dotée de trois chambres ou quatre (2 pièces + séjour; 3 pièces + séjour) elles sont dans la plupart des cas conçues en appartements situés dans des immeubles de 4 à 5 niveaux au maximum. Elles disposent de viabilité complète.

La majorité des logements à produire dans le cadre du Cinquième Plan seront des unités de deux chambres à coucher avec la possibilité d'en bâtir une à deux de plus.

Les figures 14 et 15 représentent une publicité relative aux modèles du type suburbain, actuellement offert sur le marché immobilier particulier à la zone Métropolitaine de Tunis. Le Tableau 20 donne une idée des coûts appliqués à des structures comparables de Sousse, et comprend également le devis correspondant à la version basée sur une seule pièce.

L'unité du type évolutif a fait l'objet d'une étude détaillée quant à sa technique de construction pour tenter de maintenir son coût à un niveau qui la rende accessible à une très forte proportion d'habitants nantis de revenus modestes. ^{1/} Les modifications de base que l'on estime possibles, se concentrent essentiellement sur les dimensions du cadre et les travaux de finition réduits au minimum nécessaire. Les détails techniques établis dans ce sens figurent au Tableau 21.

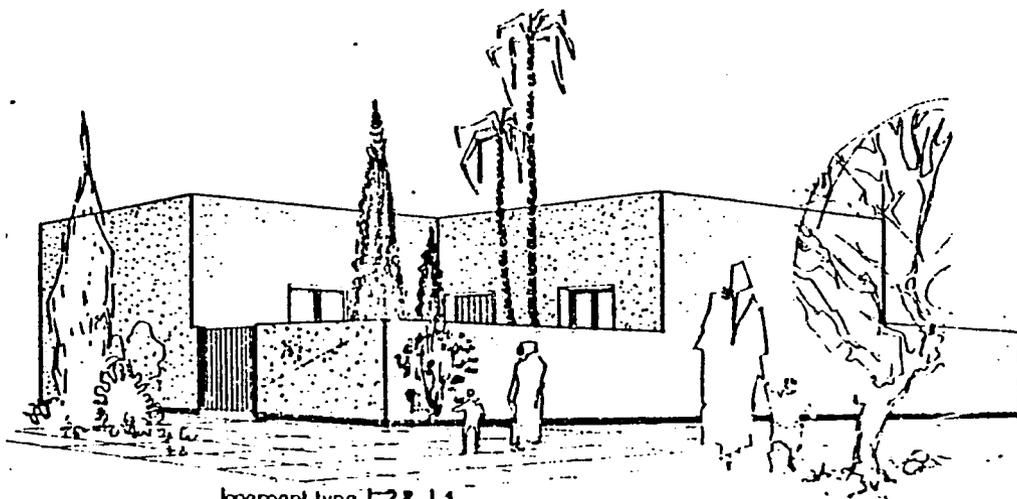
Les services officiels de la SNIT ont l'impression que l'unité d'une seule pièce peut s'avérer ne pas être un réel succès commercial en dépit de son coût avantageux. Ils font remarquer que si les familles tunisiennes vivent dans des unités à pièce unique (19% des logements urbains et 57% des ruraux sont dans ce cas), lorsqu'ils ont amassé les fonds nécessaires pour investir dans une nouvelle habitation, voudront améliorer leur situation en s'offrant une pièce supplémentaire. Le programme actuel de logements à base d'une seule pièce n'a pas atteint un degré d'avancement qui permette d'apprécier l'accueil que leur a réservé le marché. Par ailleurs, les services de la SNIT s'attendent que lors de la mise en vente des unités en question, les propriétaires éventuels demandent que l'agence ajoute une pièce supplémentaire et qu'elle majore le prix en conséquence. Et ce surtout dans le cas où le coût supplémentaire de la pièce est relativement insignifiant (les fondations et une partie des murs étant déjà exécutés).

Il ne fait aucun doute que la maison revêt pour la famille tunisienne une importance telle que d'énormes sacrifices seront consentis afin d'accumuler les fonds nécessaires et d'amortir la dette contractée. Il conviendra néanmoins d'étudier le marché de manière plus approfondie, pour pouvoir déterminer les divers accueils réservés à l'unité d'une seule pièce, en fonction des régions et des niveaux de revenu. Il semble possible qu'elle soit mieux acceptée en dehors de la zone urbaine de Tunis, là où les exigences sont plus modestes et les travaux d'auto-construction plus accessibles aux citoyens. De plus, ces projets d'habitation à une pièce pourraient attirer des masses mieux nanties, en réalité, que ne sont censés l'être les Tunisiens visés par le projet en question.

^{1/} Tunisie, Cinquième Plan de développement: Le secteur habitat - Examen et commentaires. Document de travail de la BIRD, Washington, D.C. (1977, non daté).

Dans le cadre de sa mission promoteur social la

S.N.I.T. vous propose de devenir propriétaire d'un logement moderne et évolutif situé à 8 Km de Tunis et dans un cadre de verdure à M'Nihla « Cité El Intilaka » et à Den-Den « Cité Antile », nous vous indiquons ci-après les prix et les conditions des différents types de logements.



logement type L2 & L1

Localités	Type	Nbre de pièces	Prix prévisionnel	Nbre	Date probable d'achèvement
M'Nihla	L 1	2	4.100,000	554	Fin 1978
Den-Den	L 1	2	4.100,000	175	
	L 2	2	4.100,000	85	
	M 2	2 + S	5.000,000	128	

Conditions d'acquisition :

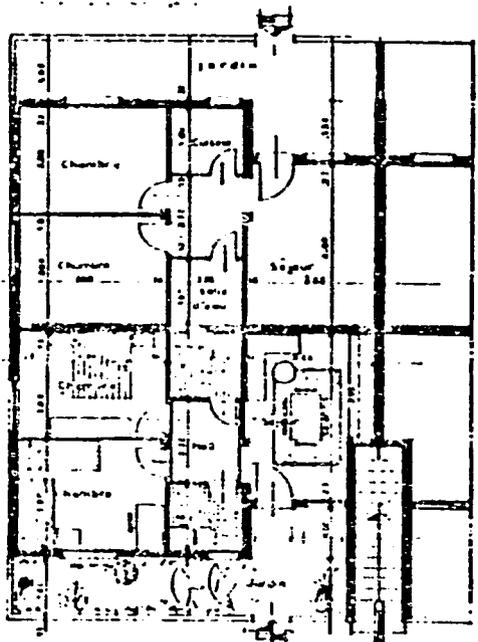
- être titulaire d'un livret d'épargne établi avant le 1-1-1975.
- le livret doit être de la catégorie « C.D.E.F. » ceux qui détiennent les livrets d'une catégorie inférieure ont la possibilité de passer à la catégorie demandée dans la mesure où leurs revenus le permettent.
- Fournir une attestation de la CNEL certifiant que l'épargnant est éligible à un prêt.
- Signer un engagement pour le blocage des fonds déposés à la CNEL au profit de la SNIT.
- Fournir une attestation de non propriété.



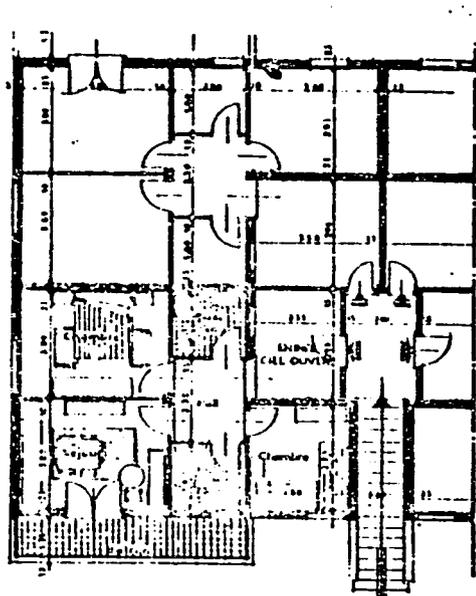
Logement type M2

27

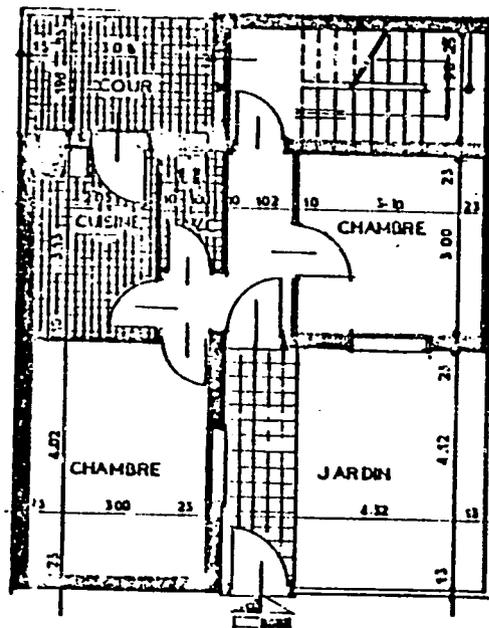
This page intentionally left blank.



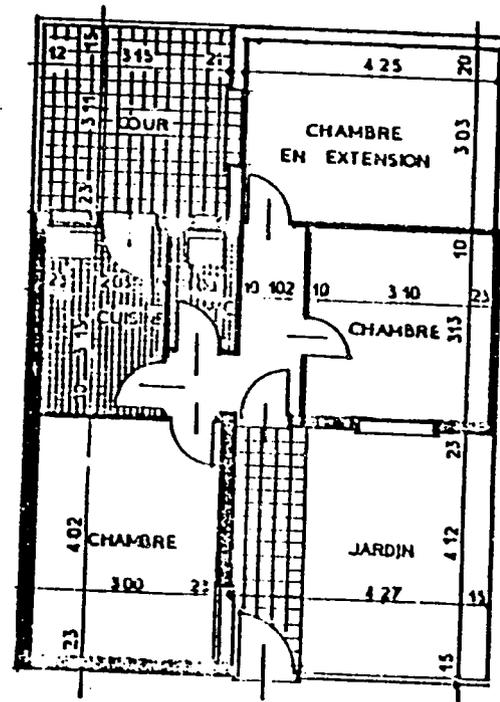
Logement type L1



Logement type L2



Logement type M2
Plan ETAGE



Logement type M2
Plan R.D.C.

SVIT ADVERTISEMENT - M'NIHA

FIG. 15

TABLEAU 20

DONNEES RELATIVES A L'ACHAT D'UNE
MAISON SNIT DE SOUSSE

(Des coûts de logement mis à jour ont été reçus du Ministère de L'Equipement pour la maison du type "rural amélioré", dotée de trois chambres à coucher. Une comparaison peut être établie avec les données correspondant à la maison rurale améliorée dotée de deux chambres à coucher, ainsi que les précises la ventilation suivante.)

	<u>1 chambre à coucher</u>	<u>2 chambres à coucher</u>	<u>3 chambres à coucher</u>
Superficie du lot	126,60 m ²	126,60 m ²	126,60 m ²
Surface bâtie	18,00 m ²	27,00 m ²	42,00 m ²
Extension	24,00 m ²	15,00 m ²	---
Chambres à coucher	1+2	2+1	3+0
Dimensions N° 1	9,00 m ²	9,00 m ²	9,00 m ²
de chambre N° 2	9,00 m ²	9,00 m ²	9,00 m ²
à coucher N° 3	15,00 m ²	15,00 m ²	15,00 m ²
Prix de vente (1978)	1.800 D.	2.500 D.	3.500 D.
Coût du m ² (D.)	100,00	92,59	83,33
Coût du pied carré (\$)	22,95	21,25	19,13

VENTILATION DES COÛTS DE LOGEMENT
UNITES DE TROIS PIECES

Coût de construction (D.)	2.360,000	67,43%
Infr-structure	540,000	15,43%
Terrain	180,000	5,14%
Relèvement	420,000	12,00%
 PRIX DE VENTE	 3.500,00	 100,00%

TABLEAU 21

Devis Estimatif (après modification des spécifications techniques)

<u>Poste</u>	<u>U</u>	<u>Q</u>	<u>Prix Unitaire (D.)</u>	<u>Somme (D.)</u>
1. Fouille en puits jusqu'à 1,50 m de profondeur - 6 poteaux @ 0,50 x 0,50 x 1,50 = 2,25	m ³	2,25	2,7	6,075
2. Fouilles en rigoles - cloture; 0,25 x 0,15 x 23,10 = 0,87 - murs maison; 0,30 x 0,25 x 17,90 = 1,34	m ³	2,2	2,4	5,28
3. Gros béton (dosé à 250 kgs/m ³) - 6 poteaux @ 0,50 x 0,50 x 1,00 = 1,50 - cloture; 0,46 - murs-maison; 0,30 x 0,10 x 17,90 = 0,54	m ³	2,5	16,5	41,25
4. Béton de propreté (dosé à 175 kgs/m ³) de 0,05 d'épaisseur sous murs maison 0,30 x 13,65	m ³	4,1	1,5	6,15
5. Béton armé (en fondations et évaluation) - chaînage inférieur; 0,25 x 0,15 x 17,90 = 0,67 - semelle cloture; 0,40 - 6 poteaux @ 0,15 x 0,15 x 2,80 = 0,38 - chaînage supérieur; 0,15 x 0,15 x 24,0 = 0,54	m ³	2,0	70,0	140,0
6. Planchers	m ²			210,0
7. Remplissage de murs (briques à 12 trous sur champ) 2,80 de hauteur sur 15,35 ml	m ²	43	4,1	176,3
8. Mur de cloture (en agglo. 10/20/40) sur 26,3 ml environ; sur lm. de hauteur sauf en façade (2m sur 3,2 ml.), à répercuter sur 2 parcelles sauf pour façade	m ²	18	4,0	72,0
9. Cloison				56,0
10. Hérisson de 0,11 - 0,12 (en blocage)	m ²	21	1,05	22,1
11. Forme de hérisson de 0,05 d'épaisseur	m ²	21	1,85	38,9
12. Chape en ciment bouchardé				37,8
13. Enduits (sur plafonds et murs); plafonds, partout sauf toilettes, 19m ² ; murs, intérieur seulement (toilettes non comprises) et façade complète 2,8 x 30,4 = 85m ²	m ²	104	1,4	145,6
14. Cadres de menuiserie				17,6
15. Regard intérieur				17,0
16. Regard de visite extérieur				26,0
			<u>Sous-total:</u>	1.018,055

TABLEAU 21
(suite)

Poste		U	Q	Prix Unitaire (D.)	Somme (D.)
<u>Sous-total:</u> 1.018,055					
(report)					
17.	Buse en ciment (Ø 150), pour évacuation eaux usées				26,4
18.	Gargouille (poterie de Nabeul)				1,5
19.	Appuis de fenêtre en ciment				-
20.	Evacuation de l'évier				8,0
21.	Tuyau galvanisé 15/21	ml	8	2,5	20,0
22.	" " 12/17	ml	2,5	2,0	5,0
23.	Robinet de puisage de 12				3,5
24.	Robinet d'arrêt (en cuivre) de 15				4,0
25.	Pose évier en granito, et robinet				28,0
26.	Toilettes à la turque				10,0
27.	Chasse d'eau				12,0
28.	Point lumineux, et interrupteur				22,5
29.	Prise courant				12,0
30.	Niche pour compteur d'eau	U	1	12,0	12,0
<u>Menuiserie</u>					
31.	Porte de jardin 0,90 x 2,00	m ²	1,80	12,0	21,6
32.	Porte isoplane	m ²	7	13,6	95,2
33.	Croisée de fenêtre				34,5
34.	Peinture à l'huile lin, sur ébénisterie seulement	m ²	8	0,7	5,6
35.	Badigeon à la chaux allunée	m ²	104	0,13	13,5
36.	Badigeon sur terrasse				2,1
37.	Vitres				3,9
38.	Forme de pente				58,8
<u>TOTAL</u>					<u>1.418,155</u>

3. Capacités industrielles

Les résultats du Quatrième Plan et les réalisations de la première année du Cinquième Plan permettent de penser que l'industrie du bâtiment dispose de capacités suffisantes pour atteindre les objectifs du Plan, du moins en ce qui concerne les programmes de logement à prix réduit. Comme il a été signalé plus haut, la contrainte à surmonter tient probablement davantage à la gestion du projet qu'aux problèmes d'assurer un marché d'entrepreneurs suffisamment grand. La SNIT, qui est de loin le promoteur le plus important du pays, applique une politique axée sur le morcellement de son travail en ensembles ne dépassant pas 200 unités. De cette façon, les moyennes et même petites entreprises peuvent participer. En outre, la concurrence entre entrepreneurs est plus poussée, notamment pour les grands travaux où les devis estimatifs peuvent facilement se comparer. La SNIT s'était déjà rendu compte que le fait de confier les travaux à une seule entreprise est de nature à retarder les travaux, ce qui risque d'avoir des incidences sur les objectifs du Plan. Une analyse sommaire de la production au niveau du logement pour la période du Quatrième Plan mène à la conclusion que l'objectif annuel de 25.000 unités est peut-être trop conservateur, et qu'un niveau supérieur à 30.000 conviendrait davantage. 1/

Un contrôle plus poussé de tous les chantiers de logements est envisagé grâce à la formation de techniciens de bâtiment qui s'est développée ces dernières années. En outre, un effort s'effectue permettant une utilisation plus rationnelle des matériaux et une utilisation beaucoup plus réduite d'armature par l'introduction de nouvelles techniques de construction semi-prefabriquée.

C. Matériaux de construction

Le souci qui a poussé les agences publiques à vouloir atteindre les objectifs inscrits au Quatrième Plan ont provoqué une crise majeure des approvisionnements en matériaux de construction en 1974 et 1975. Les pressions en jeu ont entraîné à leur tour une hausse aiguë des prix et une certaine crainte que la demande de ciment ne dépasse la production domestique au point que le relèvement des importations aurait de graves répercussions sur la balance des paiements.

Une conjoncture de ce genre a donné lieu à une meilleure évaluation des capacités de production du pays; en effet, les prix ont accusé un léger fléchissement. Les programmes nationaux d'investissements majeurs consacrés à la production des matériaux commencent à porter leurs fruits et, à l'époque actuelle, l'approvisionnement en matériaux peut satisfaire les besoins des programmes de logement. Cette situation permet d'évaluer avec soin le coût des matériaux. Une telle évaluation peut contribuer aux efforts visant à rendre le programme de logement à prix réduit plus rentable sur le plan coût-efficacité. L'on trouvera aux Figures 16a et b une liste des prix officiels appliqués aux matériaux de construction et à la main-d'oeuvre. Le tableau 22 permet de les comparer aux montants imputables à des types de construction différents, utilisés pour les murs, tout en reflétant les fluctuations de coût selon les régions.

1/ Ibidem, p.4-5

Prix de vente moyen des matériaux de construction Février 1978

DESIGNATION	UNITE	Prix en Dinars Déc.	DESIGNATION	UNITE	Prix en Dinars Déc.
Matériaux de Construction			Plaques ondulées en amiante-Ciment de		
Ciment Artificiel 250/315			1m.52 x 0,92 prix de vente en gros départ		
en Vrac.....	La Tonne	20,542	usine toutes taxes comprises.....	La pièce	2.470
en Sacs papier	»	24,330	— Vente détail	»	3.196
Ciment prise mer en sacs papier	»	24,830	Tuyaux en P. V. C. Ø 32 mm	Le M.L.	0,263
Chaux Hydraulique en sac papier (50kg)		14,930	Tuyaux en P. V. C. Ø 100 »	»	1.069
Chaux artificielle L.M 50/100 ..			Tuyaux en P. V. C. Ø 200 »	»	4.160
en Sacs papier.....	La Tonne	14,930	Tuyaux amiante ciment Sicoac série bâtiment		
Plâtre gris en sacs Papier.....	»	11,583*	Ø 100	Les 4 m	7 336
Plâtre blanc Ultra fin en sacs papier	»	30,200	Ø 200	»	17,378
Briques à 6 trous de			Ø 300	»	36,679
215 x 105 x 65 mm	Le Mille	18,900	Articles sanitaires		
Briques pleines de			Ensemble sanitaire (D)	l'ensemble	24,503
215 x 105 x 65 mm dites de 0,07 ..	»	40,500	Cuvette M.T.C. Medjerda SAB CH	La pièce	8,898
Hourdis en céramique			Abattant double couvercle	»	2,530
hauteur 16 cm x 20 x 33		67,500	Réservoir de chasse Safo-complet ..	»	13,075
Tuiles plates (1 ^{er} choix).....	»	73,872	Tuyaux plomb en usine.....	les 100 Kgs	43,500
Briques de Djemmal			Plomb raffiné en saumons (quotation officielle, taxe comprise, quantité minimum 10 T).....	La Tonne	350,460
Brique à 3 trous	Le Mille	14,412	Huile de lin quantité supérieure à 500 Kgs		
Brique à 6 trous	»	22,982	Le Kg		0,670
Brique à 8 trous	»	75,514	Peinture à l'eau " Astralalex " ..	Les 25 Kgs	8 000
Brique à 12 trous	»	109,987	Peinture à l'huile " Astral " ..	Les 30 Kgs	14,760
Hourdis 13 x 33 x 30	»	114,912	Blanc broyé cachet vert	Les 40 Kgs	13,640
Hourdis 16 x 33 x 30	»	123,120	Peinture émail glycéraphalgique		
Hourdis 19 x 33 x 30	»	147,744	(Laquée)	Les 20 Kgs	17,920
Carreaux mosaïque de 25 x 25 (suivant couleur)			Mastic d'asphalte en dépôt Tunis	La Tonne	56,000
En ciment super blanc n° 53.....	Le m2	1,950	Bitume oxydé 75 30, 115-10 en fûts perdus ..	»	115,000
En ciment gris	Le m2	1,665	Cut-back 0 1 en vrac	»	71,417
Produits de carrières toutes taxes comprises			Cut-back 400 600 en vrac	»	74,939
Gravier de 5/17	le m3	2,053	Verres		
Gravier de 17/25	»	1,782	Verre à vitre (demi-double) 162 x 30 x 54		
Sable de concassage de 0 à 3 mm	»	1,147	le m2	1,165
Tout venant 0/80 (à partir du 15/2/77)	La Tonne	1,198	Verre à vitre (demi-double) 162 x 56 x 90 ..	»	1,280
Tout venant 0/25	»	1,378	Verre à vitre simple 126 x 30 36	»	0,730
			Verre à vitre simple 126 x 38,60	»	0,800
			Electricité		
			Boite plastique dérivation Ø 100	La pièce	1,145
			Interrupteur S. A encastré.....	»	1,302
			Boite en fonte 4 - 9 Ø 55	»	0,329
			Tube acier de 9	»	0,214
			Bois		
			Prix moyen du Bois sapin blanc	le m3	102,310
			Bois rouge du Nord 1er Choix ..	»	125,750
			Bois rouge du Nord 2e choix ..	»	107,570
			Produits pétroliers		
			Essence super	Le m3	176,000
			Essence normale	»	166,500

A partir du 1 12 77

DESIGNATION	UNITE	Prix en Dinars Déc.	DESIGNATION	UNITE	Prix en Dinars Déc.
Pétrole	m3	37,500	3m x 1,50 x 4m/m	»	183,052
Gas-Oil	»	57,500	3m x 1,50 x 10m/m	»	173,518
Produits sidérurgiques			Tôles ondulées galvanisées		
Tube d'acier étiré sans soudure de 40/49 noir bout fileté	La M/Lin	1.666	2m x 0,90 x 5/10	La Tonne	272,772
Tube d'acier soudé par rapprochement, qualité chauffage bout lisse de 20 x 27	»	0,487	2m,50 x 0,80 x 5/10	»	281,439
Tube d'acier soudé par rapprochement galvanisé bout fileté de 20 x 27	»	0,744	3m x 0,90 x 5/10	»	280,939
Tuyaux de fonte standard (60 mm pression)			Tôles planes galvanisées		
avec joint automatique	»	5,200	2m x 1m x 4,5/10	»	279,135
Fil de cuivre nu 30/10 Comprise janvier Février 78 comprise.....	La Tonne	1196,237	2m x 1m x 5/10	»	279,200
Rond à béton			2m x 1m x 6/10	»	275,744
Fil Machine A.L.D.X. 6m/m en couronnes.....	La Tonne	180,590	2m x 1m x 8/10	»	247,896
diamètre 8 m/m en couronnes.	»	178,300	2m x 1m x 10/10	»	237,618
Tunisié diamètre 6 en Barres de 12 m	»	—	Fers plats		
diamètre 8 en Barres de 12 m	»	213,390	20 x 4 Barres 6m	La Tonne	188,927
10 en Barres de 12 m	»	207,650	30 x 6 Barres 6m	»	—
12	»	203,445	35 x 8 Barres 6m	»	—
14	»	201,150	40 x 8 Barres 6m	»	—
16	»	199,235	50 x 10 Barres 6m	»	—
20	»	197,705	Fers cornières à ailes égales		
22	»	197,705	30 x 30 x 3 Barres 6m	»	167,725
25	»	199,235	35 x 35 x 3,5 Barres 6m	»	164,362
32	»	200,005	40 x 40 x 4 Barres 6m et 12m	»	164,362
Fers Carrés 8 mm de diamètre la Tonne			45 x 45 x 4,5 Barres 6m et 12m	»	171,795
10	»	181,343	50 x 50 x 5 Barres 6m et 12m	»	175,209
12	»	175,645	60 x 60 x 6 Barres 6m et 12m	»	180,170
14	»	174,539	Main-d'œuvre bâtiment et T. P.		
16	»	172,626	Manœuvre ordinaire	Heure	0,203
20	»	—	Manœuvre spécialisé	»	0,213
25	»	—	Aide ouvrier	»	0,233
Poutrelles UPN			Ouvrier qualifié 1ere Catégorie	»	0,263
80 m/m 3/12 m	»	194,710	Ouvrier qualifié 2e Catégorie	»	0,273
120 m/m 3/12m	»	180,904	Ouvrier hautement qualifié	»	0,313
Tôles Noires A.D.T.O.			Transport (marchandises diverses)		
2m x 1 m x 3m/m	»	179,893	Transport par Camion de 5 à 10 tonnes au delà de 150 Kms 1/ Km 0,030		
Moyennes et fortes 2m x 1m x 4m/m	»	176,512			
2m x 1m x 8m/m	»	186,474			
3m x 1,50 x 3m/m	»	184,185			

TABLEAU 22

COUTS DE CONSTRUCTION APPLICABLES AUX MURS DE MAÇONNERIE
Moyennes régionales de 1976 pour les logements de la catégorie
dite économique

(en dinars)

Type de travail	Unité	Nord	Régions	
			Centre	Sud
Mur de pierre maçonné	m2	6,511	5,595	5,167
Mur à cavité	m2	5,993	5,195	5,426
Maçonnage des agglomérés (25 cm)	m2	3,446	na	2,352
Mur de brique - 25 cm	m2	na	na	4,055
20 cm	m2	2,950	4,100	3,577
15 cm	m2	3,686	na	3,396
Mur-cloison (10 cm)	m2	2,768	2,487	2,623
Blocs de ciment - 30 cm	m2	3,400	na	na
15 cm	m2	2,140	na	na

* Prix effectif divisé en deux, étant donné que les murs dont l'épaisseur atteint 50 cm sont assez courants.

Les données ci-dessus montrent que les murs où s'utilisent une maçonnerie de pierre sont plus coûteux que si l'on choisit la brique ou une maçonnerie à base d'agglomérés. La différence de prix est d'autant plus importante dans les cas où l'épaisseur des murs en pierre est plus importante.

Dans l'hypothèse où un mur d'aggloméré, dont l'épaisseur atteint 20 cm, coûte 3 D. le m² (un mur de 30 cm coûte 3,4 D. et celui de 15 cm 2,14 D. le m²), un mur de même taille fait en briques coûterait donc 21,8% de plus que le mur en aggloméré. De la même façon, un mur en briques d'une épaisseur de 15 cm serait plus coûteux qu'un mur analogue en agglos à raison de 57,1%.

La politique actuellement appliquée par les autorités préfère l'utilisation de la brique pour la construction des murs à celle des blocs de ciment. Cette attitude semble résulter de la crainte que les importations de ciment ne pèsent trop lourdement sur la balance des paiements tunisienne. Les investissements consacrés aux briqueteries furent encouragés et un certain nombre d'entre elles sont récemment entrées en production ou censées l'être d'ici peu.

A l'évidence, la production d'agglos est d'intérêt pour le petit entrepreneur; dans beaucoup de chantiers on fabrique sur place l'agflo. La qualité du produit est médiocre parce que les producteurs ne se donnent pas la peine de les sécher lentement. La facilité avec laquelle les blocs peuvent s'utiliser par rapport à la fabrication en pierre leur garde la préférence des entreprises de construction. Toutefois la construction est beaucoup plus aisée pour les entreprises dans le cas de l'utilisation de briques porteuses car elles sont beaucoup plus légères. Les projets de la SNIT stipulent que les blocs ne seront utilisés qu'aux emplacements non-porteurs, lorsque la fabrication des agglomérés n'est pas contrôlée.

Les industries d'approvisionnement en matériaux font l'objet d'investissements substantiels. Certains de ceux-ci commencent à porter leurs fruits, comme c'est le cas de l'investissement dans la cimenterie de Gabès. A présent, les approvisionnements de ciment sont pratiquement redevenus normaux. D'autres programmes pour la production de matériaux sont examinés ci-dessous.

Ciment. La cimenterie de Bizerte est en cours d'agrandissement pour pouvoir y produire un supplément de 630.000 tonnes de ciment et 130.000 tonnes de chaux par an. Des fonds d'Etat allemands contribuent au financement de ce projet. Il est prévu que l'annexe en question entrera en production à la mi-1978.

Une nouvelle cimenterie située non loin de la frontière algérienne, à Tajerouine, enregistrera une capacité de production équivalant à 1.000.000 tonnes/an de ciment et à 120.000 tonnes/an de chaux. Le budget affecté à ce projet se chiffre à 61,7 millions D. La construction incombera à une firme française. Le calendrier établi fixe la date d'achèvement à la seconde moitié de l'année 1980.

Une nouvelle cimenterie sera également construite à Enfida moyennant un coût de 71,5 millions D., et sa production annuelle atteindra un million de tonnes.

Par ailleurs, il est prévu de construire deux nouvelles usines pour relever la production de chaux, à raison de 400.000 tonnes par an. Bien que la date d'achèvement soit fixée aux environs de 1981, ce projet n'a pas encore été doté du financement nécessaire.

Acier. Le déficit d'exportation atteindra probablement 100.000 tonnes en 1981 et passera sans doute à 200.000 tonnes en 1985. Des études en cours sont axées sur la satisfaction de tous les besoins en acier prévus jusque fine 1990 ce pour quoi on procède à l'agrandissement de l'aciérie de Menzel Bourguiba. Le devis correspondant à cette expansion se chiffre à 200 millions D. L'agrandissement de l'aciérie d'El Fouladh est également en cours de façon à atteindre un niveau de production équivalant à 180.000 tonnes en 1979 et 223.000 tonnes en 1980.

D. Financement

Le tableau 23 indique les sources du financement nécessaire à l'investissement que représente l'objectif du Cinquième Plan, à raison de 600 millions D.

Le tableau montre clairement l'importance de l'intervention de l'Etat et des institutions publiques en matière de financement de l'habitat. Le financement couvert par les fonds d'Etat se chiffre à 371,2 millions D., soit 62% du montant global. Il convient de noter qu'en réalité, la CNEL attire et utilise l'épargne d'individus privés (que les prévisions chiffrent à quelque 20% de ses besoins financiers pour la période du Cinquième Plan).

La Caisse Nationale d'Epargne Logement est appelée à subir un

déficit structurel dû au fait qu'elle est tenue de fournir un financement de l'ordre de 2/3 du coût du logement (bien sûr dans la limite de 10.000 D.) aux épargnants qui justifient déjà d'une épargne égale au 1/3 du prix du logement. Pour ce faire, les autorités compétentes ont permis à la CNEL d'émettre des emprunts dans le cadre d'une ratio-bancaire de 5% à prélever sur les dépôts des banques. Toutefois, il y a lieu de préciser que l'Etat Tunisien accorde une bonification d'intérêt de 1% pour tous les bénéficiaires de prêt Epargne-Logement auprès de la CNEL, ce qui ramène le taux de 5,5% à 4,5%.

TABLEAU 23
SOURCES DE FINANCEMENT APPLICABLE AU LOGEMENT
CINQUIEME PLAN

<u>Source</u> (en millions de dinars)	<u>Quatrième Plan</u>	<u>Cinquième Plan</u>	<u>% du Total</u>
Acomptes	137,0	213,8	36,0
Fonds d'Etat	42,4	66,6	11,0
FPLS*	--	49,2	8,0
Fonds de sécurité sociale	1,0	72,7	12,0
CNEL	27,0	174,2	29,0
Concours étrangers	11,6	8,5	1,5
Prêts bancaires	11,0	15,0	2,5
TOTAL	230,0	600,0	100,0

* FPLS: Fonds de promotion de logement pour les salariés

1. Programme de financement pour le logement du secteur structuré

La majorité des systèmes qui financent le logement actuellement appliqués correspond bien aux différentes catégories d'habitat définies par le Cinquième Plan.

Le logement rural est celui qui bénéficie de la plus grande aide financière octroyée par l'Etat. Lorsque des unités de ce genre sont produites dans le cadre du programme national de développement rural (PDR), l'acheteur agréé verse environ 90 D. à valoir sur le prix fixé (il s'agit ici de la moyenne de 1976, soit 1.300 D.) L'Etat remet au constructeur (généralement la SNIT) 270 D., subvention par unité pour les logements "sociaux". A ce montant s'ajoutent généralement les 300 D. de la subvention spéciale du PDR, et un prêt sans intérêt de 640 D. amortissable en 15 ans.

Au niveau suburbain (prix moyen fixé à 3,600 D.), la subvention unitaire de 270 D. versée au constructeur (presque toujours la SNIT) réduit les

prix de vente. Dans les cas où l'acheteur a souscrit à un programme d'épargne de la CNEL, il pourra bénéficier de l'un des deux crédits ci-après:

a. Le Crédit Anticipé. - accordé exclusivement pour le financement de l'acquisition d'un logement auprès d'un promoteur immobilier agréé après une période d'épargne de 2 ans (régime d'épargne de 4 ans) et de 3 ans (régime d'épargne de 5 ans).

Le taux d'intérêt applicable est de 7% pour la période d'épargne restante à courir.

b. Le Crédit Epargne-Logement - accordé pour le financement:

- de l'acquisition d'un logement auprès d'un promoteur immobilier
- de la construction de maison individuelle
- de l'extension d'un logement déjà existant

Le taux d'intérêt applicable est de 4,5% compte tenu de 1% de bonification versée par l'Etat. La durée de remboursement est de 10 ans (régime d'épargne de 4 ans) ou 15 ans (régime d'épargne de 5 ans).

Etant donné la hausse des prix appliqués à la construction et aux terrains, les petits épargnants-CNEL (7 D. et 14 D. par mois) ne pouvaient accumuler une épargne suffisante en quatre ans pour justifier un prêt qui leur permettrait d'acheter l'une des habitations en vente sur le marché. Ainsi un nouveau système a été lancé: il vise à élargir les possibilités financières qui caractérisent les épargnants les moins nantis de la CNEL et s'appelle le Fonds de promotion du logement pour les salariés. Il est alimenté par un versement financé par un droit de 2% de la masse salariale par les employeurs y compris l'Etat. Ce Fonds offrira deux possibilités:

- a) un prêt consenti pour un montant de 2.800 D., amortissable en 15 ans et moyennant un intérêt de 3% (logement à 3.610 D. moins 270 D. de subvention et 540 D. d'épargne = 2.800 D.);
- b) pour les candidats dont les revenus sont plus importants, un supplément de 528 D. à leur compte d'épargne, moyennant un intérêt de 4,5% versé uniquement après remboursement de l'hypothèque de la CNEL (dès lors, le remboursement ne commence qu'après 10 ou 15 ans).

Le FPLS ne sera accessible qu'aux salariés dont le salaire varie entre une fois et demie et trois fois le SMIG.

Pour la catégorie du logement "économique" dont le coût ne dépasse pas 5.000 D., la subvention de l'Etat égale à 270 D. est applicable, ainsi que pour les programmes courants pour les épargnants de la CNEL (10 ou 15 ans à 4,5%); enfin, le supplément du FPLS peut s'appliquer à raison de 528 D.

Il existe deux autres sources de financement hypothécaire. La Caisse Nationale de Retraite et de Prévoyance Sociale (CNRPS), qui est le fonds de

pension pour les fonctionnaires ou les employés des agences publiques, fournira du crédit à concurrence de 5.000 D., pour un terme de 15 ans et moyennant un intérêt allant de 3% à 6% en fonction des revenus de l'emprunteur.

Les banques commerciales peuvent aussi octroyer des prêts de ce genre, à raison d'un montant ne dépassant pas 2% de leurs dépôts. Ces prêts qui s'adressent à la catégorie "standing", s'assortissent d'un plafond de 15.000 D., requièrent que 40% du coût de construction de l'unité soient autofinancés par l'emprunteur et impliquent un délai d'amortissement de 7 ans et un intérêt de 8,25%.

La CNEL est l'une des sources principales du financement nécessaire à la construction. A dater du 1er mars 1978, la CNEL a presque consenti 30 millions de dinars sous forme de préfinancement de projets de promotion immobilière, dont 95% étaient contractés par la SNIT. Ces prêts sont actuellement assortis d'un taux d'intérêt de 7,5% l'an, et leur encours correspond à une moyenne de 18 mois.

La CNEL consent un intérêt de 4% pour l'épargne et l'Etat y ajoute un supplément de 2% à l'intention des épargnants qui remplissent les conditions du contrat d'épargne requis pour une période de 4 ans. Les services de la CNEL font remarquer que la principale raison du recours à une durée de contrat fixée à 4 ans est le fait que les clients s'habituent ainsi au processus de paiements réguliers, analogue à celui qui sera ultérieurement appliqué dans le cadre de l'hypothèque. De surcroît, les relations motivées par l'épargne donnent aux services de la banque l'occasion d'évaluer avec précision la solvabilité des épargnants.

Parallèlement aux crédits anticipés et d'Epargne Logement, la CNEL accorde des prêts immédiats destinés au financement de l'achèvement des constructions individuelles et à l'acquisition de logements auprès des promoteurs immobiliers agréés. Pour ces prêts, la CNEL exige 40% d'autofinancement. Ils sont consentis au taux de 6% pour une durée de 10 ans.

Les banques commerciales offrent un intérêt de 3 1/2% sur les comptes d'épargne, mais paient un taux supplémentaire pour les dépôts à terme jusqu'à concurrence de 4%. D'autres investissements financiers comprennent des bons d'Etat ou d'agence nationale, et certaines émissions de stocks. Les actionnaires de la Société tunisienne de banque, par exemple, se voient attribuer un taux d'intérêt de 6% et, bien entendu, le montant imputable aux plus-values enregistrées.

Les banques commerciales ont fait savoir qu'en dépit du fait qu'elles peuvent offrir un supplément de taux d'intérêt (1 1/2%) aux comptes d'épargne, les taux du crédit et l'orientation vers le logement qui caractérisent la CNEL constituent un puissant pôle d'attraction et ont eu tendance à détourner le secteur bancaire des ressources.

2. Financement destiné au secteur non structuré

Il semble qu'en Tunisie, ce soit la famille qui se réserve exclusivement le financement du secteur non structuré en ce qui concerne le logement. Trois

méthodes permettent de générer les fonds que requièrent les acomptes applicables aux prêts du secteur non structuré, ou l'achat immédiat, ou encore la construction elle-même.

a. Les emprunts interfamiliaux, contractés non seulement auprès des parents, mais aussi auprès des oncles, tantes et autres parents moins proches. Ce genre de financement ne comporte pas d'intérêts.

b. Vente d'une dot. La dot représente un investissement à long terme et le logement semble se prêter à un usage fréquent de ce bien. La mesure exacte dans laquelle la vente de la dot se pratique n'a pu être évaluée par l'équipe. En fait, il se peut que ce procédé caractérise davantage les familles de la classe moyenne dont les revenus s'améliorent que le groupe doté de moyens plus modestes.

c. Transferts de l'étranger. Il est évident que l'une des principales sources à alimenter les capitaux tunisiens correspond au membre de la famille employé en Europe. Tout comme pour la dot, il se manifeste une nette tendance à épargner un gros pourcentage des revenus acquis à l'étranger afin de les réinvestir ultérieurement en Tunisie où l'absence de marchés financiers fortement développés donne un avantage certain à ceux qui disposent de ressources monétaires.

Concernant les travailleurs tunisiens à l'étranger, il y a lieu de remarquer qu'ils ont toutes les facilités à l'étranger pour adhérer au régime CNEEL (U.T.B. en France par exemple...). En outre, l'Etat tunisien leur accorde une prime d'Épargne de 3% et non de 2% quand ils épargnent en devises.

3. Développement institutionnel

Ainsi qu'il a déjà été mentionné dans le présent rapport, au début de la décennie actuelle, le secteur de l'habitat tunisien a connu une période de réforme et de renouveau. Les composantes financières du secteur avaient entièrement été prises en compte par ce processus de rénovation. Le fonctionnement de la CNEEL a couvert sa première année complète en 1975. Dès 1978, l'institution pouvait démontrer qu'elle comblait une sérieuse lacune du secteur. Il serait utile de préciser que d'une part, la CNEEL a été instituée pour contribuer à la résolution de la crise de logement et d'autre part, les fonds collectés sont employés essentiellement dans le préfinancement des programmes de promotion immobilière.

A ce titre, il y a lieu de remarquer que le Vème Plan prévoit un montant de 174.2 millions de dinars à la charge de la CNEEL, soit 32,8 millions de dinars par an pour le financement de l'habitat alors que la moyenne annuelle de collecte de l'Épargne est de 13 millions de dinars environ.

En même temps, le processus qu'applique la CNEEL n'est pas encore arrivé à maturité. Dès le début de 1977, les services officiels ont constaté que les deux contrats d'épargne les plus faibles ne produisaient pas de fonds suffisant à aborder le marché. Une évaluation continue du processus particulier au financement du logement est actuellement en cours. Les conditions attachées aux prêts sont examinées, le marché est mis à l'épreuve, et une expansion du marché des capitaux est à l'étude.

101

VI. CONTRAINTES D'UNE INTENSIFICATION SOUTENUE DES PROGRAMMES DE LOGEMENT DESTINES AUX FAMILLES DEFAVORISEES EN MILIEU URBAIN

L'engagement qu'a pris le gouvernement tunisien de poursuivre une politique d'amélioration du secteur de l'habitat revêt une grande importance et nombre des obstacles qui se dressent sur la route d'une production accrue et d'une modernisation de l'infrastructure suburbaine ont été levés. Les chapitres précédents visaient à préciser les conditions qui risquent d'imposer des contraintes aux interventions du gouvernement sur la voie du progrès. Dans de nombreux cas, ces contraintes ont déjà été définies par les propres experts officiels tunisiens du secteur de l'habitat. Elles appellent l'attention à un moment où la nation poursuit la réalisation des objectifs du Cinquième Plan de Développement et elles devront être prises en compte lors de la préparation du Plan suivant.

Il est toujours possible de formuler l'énoncé d'un problème en termes de pénurie de moyens financiers ou matériels. En vérité, les couches les plus pauvres sont les plus ingénieuses, jusqu'à un certain point, lorsqu'il s'agit de contourner l'obstacle dans le domaine de l'habitat. Les auteurs du présent rapport seraient tentés de croire que les contraintes qui présentent un intérêt particulier et immédiat sont surtout d'une nature institutionnelle et que c'est ce dernier aspect du secteur qui se prêterait le mieux à des améliorations rapides et à des modifications.

Il existe trois volets dans le problème de l'habitat en ce qui concerne les couches les plus pauvres de la Tunisie qui appellent l'attention si l'on veut que les contraintes qui limitent les progrès du secteur ne deviennent pas trop graves:

- on n'élabore pas assez de solutions destinées à cet important pourcentage de la population urbaine dont les revenus sont insuffisants pour l'acquisition du "logement suburbain" (coûts moyens projetés en 1976: 3.600 D. - \$8.600) ou de "l'évolutif" construit au titre d'un programme commun Tunisien/USAID, à 2.200 D. 2.500 D. (\$5.300 - 6.000).

A l'échelle nationale, environ 50% des familles en milieu urbain disposent d'un revenu inférieur à 77 D. par mois. Afin de mettre le logement à la portée de ces familles dont le nombre ne fait que croître, les programmes du milieu urbain devront être calculés sur des normes moins rigoureuses, c'est-à-dire en prévoyant moins d'espace ou surface habitable et des niveaux de services minimaux, ce qui permettrait des mises de fonds au départ moins importantes. Il faudrait également envisager un recours plus important à l'autoconstruction et à un développement communautaire progressif.

- toujours à l'échelle nationale, l'expansion des programmes d'habitat urbain exigera un relèvement des niveaux des cadres professionnels à l'échelon municipal (ou local), non pas tellement dans l'administration des programmes mais dans la surveillance de leur mise à exécution, particulièrement si celle-ci prévoit une participation progressive de la communauté.

Il semblerait qu'au niveau municipal les services ne soient pas suffisamment encadrés pour surveiller les actions des propriétaires qui agrandissent individuellement leur maison. Ces problèmes se poseront de manière encore plus aiguë lorsqu'il s'agira d'assurer, outre les travaux d'autoconstruction, les branchements aux réseaux d'infrastructure.

Cette contrainte acquiert une importance particulière si le gouvernement tunisien décide d'appuyer un programme de solutions de l'habitat en milieu urbain sur la base de coûts nettement inférieurs à ceux qui ont cours actuellement. De telles solutions exigeraient une participation plus directe des bénéficiaires et n'atteindraient les niveaux "standard" (deux chambres à coucher) et les branchements voulus que progressivement, de façon à pouvoir maintenir les coûts au départ à un niveau minimum. Ces programmes exigeront la surveillance et l'assistance technique qui permettront à l'autoconstruction de faire un usage optimum des matériaux disponibles et de parvenir ainsi à construire des habitations durables.

- il n'est pas exclu que l'expansion continue des programmes de logements des classes défavorisées ne soit pas liée de trop près à l'expansion continue des rubriques correspondantes du budget national tunisien. Les engagements directs de fonds budgétaires à des fins d'habitations furent réduits entre 1977 et 1978, mais il va de soi que les ressources qui remplaceront ces investissements vont continuer à s'augmenter automatiquement à long terme. Il semble vraisemblable qu'un effort plus important sera exigé pour mettre au point les programmes capables de générer eux-mêmes un capital de roulement supplémentaire.

A. Sélection de solutions à la portée des capacités de financement des familles sous-privilegiées en milieu urbain

1. Identification du groupe démographique visé

Bien que les autorités reconnaissent à quel point il importe d'améliorer les conditions de vie de la classe urbaine défavorisée, il n'existe pas encore une étude approfondie et détaillée permettant l'identification de la couche démographique visée. Des études relatives à ce sujet sont en cours d'élaboration par le District de Tunis. Une fois achevées, elles contribueront de façon significative à élargir les connaissances relatives aux structures du revenu et aux conditions du logement, de même qu'aux préférences de la moitié la plus démunie des masses urbaines. Il n'empêche que pour réussir à concevoir des programmes susceptibles d'exercer une incidence positive sur ce segment de la population,

il semble qu'il y a lieu de répondre à des questions analogues à celles qui suivent:

- a. Quels sont précisément les niveaux de revenu que cherchent à affecter les programmes officiels?
- b. Quel rapport existe-t-il entre l'espace vital envisagé et la dépense qu'une famille est disposée à supporter à ce titre?
- c. Se peut-il que du fait de sa souplesse, le logement de location satisfasse mieux les besoins du groupe visé?
- d. Quelles sont, d'après ce même groupe, les améliorations apportées aux conditions de l'habitat qui seront jugées les plus importantes?

2. Définition des besoins minimaux correspondants

Lors même que les unités de type "suburbain" et "évolutif" actuellement en cours de construction au titre des programmes officiels tunisiens satisfont une grande demande existante, elles ne touchent qu'à peine les populations dont le revenu est inférieur à la médiane urbaine.

Il semblerait souhaitable que les responsables de l'habitat du gouvernement tunisien reprennent les concepts des programmes ruraux intéressant les maisons et terrains partiellement mis en valeur et qu'ils les alignent sur les besoins particuliers au milieu urbain, comme les branchements modernes sur les V.R.D. et les petits terrains.

Il semblerait que la résolution de ce problème des solutions quant aux types et coûts puisse se fonder sur des normes minimales comme une seule pièce, des robinets d'eau pour des groupes d'unités, des cabinets d'aisance publics, etc. pour le premier projet, tout en jetant les fondements d'une amélioration progressive des surfaces habitables et des branchements sur les divers réseaux dont se chargeraient les propriétaires/acquéreurs, pendant leurs heures de loisir.

Il y a tout lieu de croire qu'il existe un vaste marché en Tunisie pour ce genre de solutions de l'habitat et que le gouvernement tunisien devra se pencher sur cette question avant de solutionner véritablement le problème de l'habitat des couches défavorisées de la nation.

3. Dégourbification

Les responsables du logement au sein du gouvernement tunisien devront veiller soigneusement à ce que les fonctionnaires des milieux urbains prennent en compte les volets remplacement et réimplantation de la dégourbification du milieu urbain de la nation. La tâche qui attend le gouvernement va être difficile: augmenter systématiquement le stock national des habitations à bon marché et mettre en oeuvre des programmes énergiques de rénovation des quartiers, y compris l'élimination des gourbis existant qui risquent de déboucher sur une construction résidentielle, inférieure par le nombre, à la suppression des logements, même en tenant compte des programmes

poursuivis simultanément par les secteurs public et privé.

B. L'accélération de l'autoconstruction va exiger une surveillance technique accrue

1. Matériaux et techniques du bâtiment

Si l'on adopte le principe des unités minimales et des solutions partielles en tant que moyens d'assurer des options bon marché aux familles économiquement faibles, il y aura lieu d'intensifier la supervision de l'autoconstruction et de fournir une assistance technique supplémentaire. En assurant l'inspection et la surveillance voulue au processus d'autoconstruction, les responsables tunisiens peuvent assurer la mise en place d'améliorations durables et à bas prix, dans le cadre des quartiers à bas revenus. Une participation bien comprise des professionnels du gouvernement tunisien au processus de construction devrait avoir comme résultat un emploi optimum des matériaux et des techniques de construction améliorées.

2. Infrastructure

Les solutions partielles qui prévoient l'insertion progressive d'une communauté dans les réseaux publics des V.R.D., par exemple par le branchement par le propriétaire lui-même, exigent également des niveaux d'assistance technique plus élevés. Pour s'assurer que les normes minimales sont respectées et que les techniques mises en oeuvre sont les plus rentables, les autorités municipales devront disposer de services d'encadrement bien conçus.

C. Les programmes de logement tunisiens sont tributaires de crédits budgétaires directs

Bien que le budget de 1978 traduise un fléchissement dans la participation directe du gouvernement dans les investissements de l'habitat (qui passent de 29% en 1977 à 20%), il n'est pas évident que des mécanismes existent pour le financement de programmes d'habitations à bon marché qui permettraient à ces derniers de n'être plus aussi étroitement tributaires des subsides de l'Etat.

Même si les principales ressources des programmes de logements à bon marché doivent encore provenir de la CNEL, leur accroissement devra faire fond sur la mobilisation de l'épargne et sur une capitalisation activée de la CNEL, suite à ses activités de prêt.

Le gouvernement tunisien s'est déjà rendu compte que le plan de contrat/épargne avait bien du mal à contrebalancer l'incidence de l'inflation aux niveaux les plus inférieurs de l'épargne et il y a réagi en créant le FOPROLOS, programme de retenue de taxe sur la paie qui ne touche que les salariés. La capacité du régime des contrats/épargne en tant que moyens de mobiliser des quantités croissantes d'épargne au profit des programmes de logement devra être analysée à long terme dans l'éclairage estimatif des tensions inflationnistes que ce régime entraîne.

Le caractère innovateur de la CNEL rend difficile toute analyse définitive de son fonctionnement, mais il semblerait possible que la marge d'exploitation de 1.50% dont elle se sert actuellement (4% pour l'épargne et 5.50% pour les

prêts) se révèle trop faible à long terme pour la capitalisation, même si on la conjugue avec une astucieuse gestion monétaire à long terme. Il apparaît possible que le système de la CNEL tende tellement à favoriser l'ultime client, l'acheteur d'une maison, qu'il empêche ainsi la consolidation de la Caisse elle-même.

Lors même qu'un plus haut degré d'indépendance vis-à-vis des crédits budgétaires de l'Etat est nécessaire pour réaliser l'essor à long terme des ressources financières alimentant les programmes d'habitations à très bon marché, il serait peut-être également à propos de considérer les taux d'intérêt appliqués à l'épargne et aux prêts. Il semble possible que ceux-ci ont été relevés pour attirer l'épargne concurrentiellement et pour traduire les frais plus élevés qu'entraînent les acquisitions de fonds en dehors des filières ordinaires du budget et le remboursement des prêts consentis par la SNIT préalablement à la création de la CNEL.

VII. CONCLUSIONS

A. Activité économique

Les prévisions pour l'année 1977 suggéraient une diminution appréciable du taux de croissance économique du pays par rapport au niveau atteint au cours de la période du IV^{ème} Plan. La sécheresse continue à tourmenter les régions agricoles marginales du pays et les marchés d'exportation se sont affaiblis. Le gouvernement s'est appuyé de plus en plus sur les capitaux étrangers et un budget déficitaire pour alimenter le développement régulier de l'activité économique. Le remboursement de la dette étrangère a absorbé environ 12,5% des gains d'exportation (11,5% en ajoutant les remises des travailleurs aux profits d'exportation), soit un niveau inférieur à celui de nombreuses nations que la Banque Mondiale classifie, au même titre que la Tunisie, de "pays aux revenus intermédiaires ou moyens". L'analyse du FMI prédit que ce pourcentage restera inférieur à 20% jusqu'en 1987.

L'on prévoyait un déficit gouvernemental de 223 millions D. (\$533 millions) en 1978, et l'on estime que le taux d'inflation se situe aux alentours de 6% annuels. L'analyse de l'économie nationale implique qu'en dépit du fait que l'expérience des 10 dernières années s'avère positive, et bien que la poursuite de l'expansion des activités garde une place, les objectifs économiques du pays devront à l'avenir considérer soigneusement le taux de croissance et ses répercussions sur le budget national et la balance commerciale. Des résultats médiocres en Europe pourraient affaiblir le marché d'exportation tunisien et la migration des travailleurs, aggravant ainsi le chômage à l'intérieur du pays. Les perspectives pour la période du V^{ème} Plan restent quelque peu obscures, cependant les résultats favorables enregistrés au cours du IV^{ème} Plan ont établi une base solide d'accroissement pour les années à venir.

Quel serait l'effet sur la balance commerciale d'un prêt pour un programme de logements? En l'absence de données concluantes, il semble probable que si la Tunisie recevait un prêt de 30 millions de dollars, \$3 millions couvriraient le contenu importé des structures, leurs matériaux, les machines nécessaires à la transformation, et au transport de ces matériaux, etc. Il est dès lors à supposer que les \$27 millions restants seraient convertis en dinars pour mobiliser des ressources qui seraient dans le cas contraire sans emploi. Des revenus seraient ainsi engendrés dont une partie serait dépensée en importations.

L'utilisation d'un "multiplicateur Keynesien" donne un aperçu du revenu engendré: $1/(1 - b + v)$, b étant la tendance marginale à la consommation, et v , la tendance marginale à l'importation. Le Tableau 2 nous permet d'arriver à une tendance marginale à la consommation de ,753 et à une tendance marginale à l'importation de ,353 pour la période 1973-1976, le multiplicateur impliqué étant 5/3. Par conséquent, une dépense de 27 millions de dollars en constructions devrait générer un revenu de \$45 millions. De cette somme, 35,3% seraient dépensés en importations, soit \$15,9 millions. Comme ça on calcule:

Prêt	-	\$30 millions
Moins: Contenu importé des constructions	-	3 "
Importations provenant de l'augmentation des revenus	-	<u>15,9 "</u>
Restant	-	<u>\$11,1 millions</u>

En d'autres termes, le besoin de devises étrangères sera beaucoup plus faible que le montant total du prêt. (Le montant des importations provenant des dépenses en constructions sera égal à celui du prêt en devises étrangères, soit \$27 millions dans ce cas, uniquement pour une tendance marginale à la consommation de 100%. L'usage productif de ces fonds est un des avantages additionnels de ce programme).

Les devises étrangères engendrées qui serviraient à rembourser le prêt sont fonction de facteurs trop nombreux qu'on ne peut étudier dans ce texte. Un exemple partial peut cependant être donné.

La conversion de \$27 millions donne 11,12 millions D. Cette somme permettrait à 5.000 familles ayant un revenu mensuel de 97,5 D. d'acheter des logements de 2.224 D. Les termes de l'hypothèque pourraient consister en un prêt de 15 ans à 10%, soit des mensualités de 24,5 D. pour des familles ayant un revenu mensuel de 98 D. Si leurs achats de produits importés sont alors réduits de 12,6 D. par mois (et en supposant que les traites remboursées de l'hypothèque n'engendrent pas d'autres importations) cela suffirait à amortir le prêt international. Les termes présumés pour le prêt international de \$18,9 millions, soit la partie associée au programme de logement, sont de 9% et 30 ans. Un montant de \$1,84 millions devraient être remboursé chaque année, c'est-à-dire 63.200 D. par mois. Divisée par 5.000 familles, cette somme devient 12,6 D. Après 15 ans, les remboursements restants devraient être générés au moyen des exportations, éventuellement celles dérivant de l'investissement des \$11,1 millions non nécessaires au programme de logement.

Cet exemple est purement illustratif et basé sur des chiffres plausibles mais peut-être inexacts. Un effort substantiel de recherche serait nécessaire en vue de retracer l'impact réel. Notons que l'inflation sous tous ses aspects a été ignorée au cours de ce simple exercice.

B. Tendances relatives au revenu familial

Le niveau projeté de revenu médian a été calculé sur la base d'un taux réel d'accroissement annuel de 2% et un taux d'inflation de 6%. L'effect composé de 8,12% annuel produit un accroissement de 118% sur une période de 10 ans de 1975 à 1985.

TABLEAU 24

REVENUS MEDIANS DES MENAGES SUR BASE D'UN TAUX DE CROISSANCE ANNUEL
DE 8,12% (DINARS)

	<u>1975</u>	<u>1978</u>	<u>1981</u>	<u>1985</u>
District de Tunis	91	115	145	199
(20ème tranche de pourcentage	46	58	74	101)
Sfax, Sousse, Bizerte, Gabès	56	71	89	122
Autres villes	<u>66</u>	<u>83</u>	<u>105</u>	<u>143</u>
Totalité des centres urbains	<u>61</u>	<u>77</u>	<u>97</u>	<u>133</u>

Ces calculs présument une répartition inchangée pendant cette période de 10 ans.

C. Perspective dans le secteur de l'habitat

Le Vème Plan, en ce qui concerne le secteur de l'habitat, note que le remplacement des unités où existent les conditions les plus insalubres et les moins hygiéniques ("gourbis", tentes, chaumières, etc.) au cours d'une période de 20 ans nécessiterait une production de 11.000 unités par an. Une population s'accroissant en moyenne de 138.000 personnes par an, constituant des ménages d'environ 5,5 personnes, demande une production annuelle d'environ 25.000 unités. La réduction du taux moyen actuel de densité par habitation qui est de 2,77 personnes par pièce, à 2 personnes par pièce, demanderait la construction de 13.000 unités par an pendant 20 ans. Le remplacement des unités normales au terme de leur vie utile exigerait une production de 7.800 unités par an.

En résumé:	<u>Production Annuelle</u>
Remplacement des unités inférieures	11.000
Réduction de densité	13.000
Remplacement des unités détériorées	7.800
Pour absorber l'accroissement démographique	<u>25.000</u>
Besoin annuel	56.800

Percevant dans l'absorption de l'accroissement démographique un défi suffisant, le plan a fixé un objectif de 25.000 (unités) par an pour la période de 5 ans se terminant en 1981. La Banque Mondiale, faisant remarquer dans sa revue du Vème Plan que la production de logements avait atteint un niveau de 24.700 unités en 1976 et qu'en réalité la production annuelle serait peut-être de 32.000 à 35.000 unités, a suggéré que les autorités tunisiennes pourraient être plus ambitieuses et considérer une production annuelle moyenne de 31.200 unités.

1. La base institutionnelle

La fondation institutionnelle du secteur de l'habitat a été grandement fortifiée au cours de la période du IVème Plan. L'acquisition et la planification foncière furent traitées dans le contexte de la réaccentuation des plans municipaux, généraux et d'ensemble, et du renforcement des organismes régulateurs de ces plans. L'effect combiné d'une meilleure coordination de la planification municipale et du pouvoir d'acquisition (foncière) de l'AFH, a été d'encourager des projets d'habitation de coût modéré, soigneusement adaptés aux besoins et prévisions d'accroissement des principaux centres urbains de la nation.

Le traitement des aspects de planification et de réservation foncière du problème de l'habitat a été complété par la réorganisation de la SNIT en une institution d'orientation régionale plus productive et jouissant d'un meilleur contrôle des dépenses. La participation du secteur privé a été encouragée depuis 1974 par la mise en vigueur des lois autorisant un régime fiscal favorable et des subventions à l'intérêt pour les compagnies de développement foncier disposées à produire les types d'habitation considérés comme étant les plus nécessaires par les plans nationaux de développement.

Le financement pour l'achat d'habitations par les particuliers de même que par les exploitants fut coordonné et rendu plus accessible par la création en 1974 de la CNEL qui est non seulement subventionnée par le gouvernement, mais de plus peut attirer l'épargne du secteur privé.

En plus des programmes gouvernementaux destinés à accélérer la production des unités, des efforts furent effectués en vue d'améliorer la capacité des gouvernements municipaux pour préparer les facilités publiques de base nécessaires. En 1975 le gouvernement national acquitta la totalité des dettes municipales et renforça les programmes susceptibles d'apporter des améliorations budgétaires et un meilleur financement des services municipaux. L'ONAS fut également créé pour analyser le problème de la collecte et du traitement des eaux usées. En fait, les études de l'ONAS servent de lien entre le développement municipal et les considérations de canalisation d'eau et des systèmes d'égouts.

La base institutionnelle pour un effort beaucoup plus accentué d'amélioration des conditions du secteur de l'habitat a été renforcée, mais les institutions ainsi que les programmes sont très récentes. Il semble probable qu'une partie importante de la période du Vème Plan sera consacrée à démêler les relations institutionnelles et les effets des programmes. Certains problèmes ont déjà été reconnus:

- a) la prédominance de Tunis dans les résultats
- b) l'absence de programmes destinés aux populations urbaines non-salariées de faibles revenus
- c) l'impact du coût élevé de la propriété foncière sur les projets de coût réduit
- d) la difficulté d'attirer les promoteurs privés aux projets dont le coût est inférieur à 5.000 D. (\$12.000) par unité

- e) la lacune qui existe entre le système actuel d'égouts et une solution suffisante
- f) le besoin grandissant d'intervention publique dans les projets dirigés vers les familles de revenus modestes ou faibles.

Il faut s'attendre à voir converger le processus de développement du VIème Plan sur les problèmes ci-dessus, et d'autres; il sera probablement entamé en 1979.

2. L'étendue du besoin

Le secteur de l'habitat couvre à l'heure actuelle à 3,2% du PIB. Il est la cible de 14% des investissements du Vème Plan. Quel est l'effort requis pour assurer un niveau de vie qui permettra à tous les tunisiens de bénéficier d'un habitat offrant un minimum de sécurité et d'hygiène? Une matrice a été établie pour tenter de répondre tant bien que mal à cette question, du moins en théorie.

a. Logement dans l'agglomération tunisienne

La matrice reprise au Tableau 25a permet d'analyser un certain nombre d'options pour une certaine période, disons 1975-1985. Nous supposons (Tableaux 25b et 26) que la population de Tunis s'accroît de 2% par an, c'est-à-dire que l'égalité de la répartition reste inchangée. Le taux annuel de détérioration des logements est de 0,5% pour H 4/5; 1,0% pour H 3; 1,5% pour H 2; et 2,0% pour H 1. Il en résulte qu'il y aura en 1975, 202.030 ménages, et un reliquat de 85.600 unités datant du stock de 1975.

Si rien n'avait été construit pendant cette décennie, l'indice du logement diminuerait de moitié à 40. Comme on peut constater au Tableau 25b, pratiquement personne ne se trouve "sur la diagonale", dans le genre d'habitation qu'il est disposé à payer, et 69.000 ménages supplémentaires devraient à présent cohabiter ou vivre dans des conditions inférieures ou de surpeuplement. En tout, 57,7% seraient dans des logements H0. Ce n'est heureusement pas le cas.

A l'autre extrême, nous pouvons observer les implications de programmes plaçant chaque ménage dans, au minimum, un logement bon marché de base H2, avec sur la diagonale les ménages dont le revenu dépasse 183 D. (pouvoir d'achat 1975). Le Tableau 26 illustre cette situation. La rangée du bas montre le nombre d'habitations devant être construites ou reconditionnées, 157.000 au total (approximativement 12.200 unités la première année, et 20.200 la dernière). De celles-ci, 73,6% sont des H 2 dont le coût en 1975 aurait été de 2.000 D.

Le coût du programme de construction (sans infrastructure) se serait chiffré à 500 millions D. Environ 84% de ce montant proviendrait en définitive de l'amortissement du prêt par l'occupant. Les 16% restants, soit 80 millions D. devraient suppléer les traites des ménages F0 et F1, dont les revenus mensuels sont inférieurs à 92 D. La somme cumulative du PIB tunisien de 1976 à 1985, en supposant un taux de croissance foncière de 5,2%, se chiffrerait à 23.300 millions D. (\$56 milliards). Le montant requis pour

TABLEAU 25a

SOMMAIRE DE LA SITUATION DE L'HABITAT DANS LE DISTRICT DE TUNIS, 1975

VENTILATION DES MENAGES PAR REVENU ET HABITATIONS
PAR QUALITE'

Habitations Ménages (revenu mensuel)	H ₀ Substan. Temp.	H ₁ Mini- mal	H ₂ Fonda- mental	H ₃ Econo- mique	H _{4/5} Bon de Luxe	Σ _F	Indice
F ₀ Moins de 46 D	28.900					28.900	-
F ₁ 46-91 D	18.280	27.870				46.150 31,3%	80
F ₂ 92-183 D		21.520	22.860			44.380 30,1%	76
F ₃ 184-367 D			2.500	16.670		19.170 13,0%	93
F _{4/5} 368 D ou plus				1.910	6.930	8.840 6,0%	89
Σ _H	47.180 32,0%	49.390 33,5%	25.360 17,2%	18.580 12,6%	6.930 4,7%	TOTAL 147,440	81

TABLEAU 25b

SOMMAIRE HYPOTHETIQUE DE L'HABITAT EN TUNIS, 1985

EN ASSUMANT RIEN DE CONSTRUCTION PENDANT 1976-85

Habitations Ménages (revenu mensuel)	H ₀	H ₁	H ₂	H ₃	H _{4/5}	Σ _F	Indice
F ₀ Moins de 46 D	22.380					22.380 11,1%	--
F ₁ 46-91 D	52.960	--				52.960 26,2%	--
F ₂ 92-183 D	41.138	20.732	--			61.870 30,6%	33
F ₃ 184-367 D		19.623	21.667	--		41.290 20,4%	38
F _{4/5} 368 D ou plus			136	16.803	6.591	23.530 11,6%	64
Σ _H	116.478 57,5%	40.355 20,0%	21.803 10,8%	16.803 8,3%	6.591 3,3%	202.030	40
Restant H _j	--	40.355	21.803	16.803	6.591	SOMME 85.552	
Bâtir D _j	--	--	--	--	--		

TABEAU 26

SOMMAIRE HYPOTHETIQUE DE L'HABITAT EN TUNISIE, 1985
EN ASSUMANT QUE TOUS MENAGES ONT DE LOGEMENT ADEQUAT

Habitations Ménages (revenu mensuel)	H ₀	H ₁	H ₂	H ₃	H _{4/5}	Σ _F	Indice
F ₀ Moins de 46 D			22.380			22.380 11,1%	100+
F ₁ 46-91 D			52.960			52.960 26,2%	100+
F ₂ 92-183 D			61.870			61.870 30,6%	100
F ₃ 184-367 D				41.290		41.290 20,4%	100
F _{4/5} 368 D ou plus					23.530	23.530 11,6%	100
Σ _H			137.210 67,9%	41.290 20,4%	23.530 11,6%	202.030	100+
Restants H _j			21.803	16.803	6.591	SOMME 45.197	
Bâtir ou Améliorer			115.407 73,6%	24.487 15,6%	16.939 10,8%	SOMME 156.833	

le logement du district de Tunis, ainsi qu'il est estimé ci-dessous, serait 2,1% de ce total, soit 489 millions D. (\$1,2 milliards).

b. Logements urbains en dehors du District de Tunis

Etant donné un accroissement démographique de 3,2% de 1975 à 1985, le nombre des ménages urbains en dehors de Tunis devrait atteindre 422.099. Une augmentation du revenu devrait résulter de leur répartition parmi les catégories précédentes indiquées au Tableau 27. Les cadres indiquent la répartition des ménages par habitation; si l'on en construit suffisamment pour placer tout le monde sur la diagonale, ou du moins dans des logements H2. Des 346.000 unités qui devraient être construites en 10 ans, 95% devraient être du type H2. Le coût total serait de 747,2 millions D., soit 3,2% du PIB tunisien cumulé de 1976 à 1985.

c. Logements ruraux

On s'attend en général à un accroissement annuel de 1,3% des ménages ruraux de 1975 à 1985. L'augmentation du chiffre net des ménages sera de 76.400. S'il faut leur fournir à tous des logements minimaux et si l'on doit remplacer 467.000 logements actuels inférieurs, 543.400 unités seront requises. Au coût de 1.000 D. chacune, 543.4 millions D. seront requis. Ceci équivaut à 2,3% du PIB cumulé de 1976 à 1985.

d. Sommaire

Il faut se souvenir, en plus de l'hypothèse adoptée en ce qui concerne les objectifs tunisiens, que des dinars 1975 ont été utilisés. Bien que la valeur du dinar changera, les proportions du PIB impliquées dans cette analyse resteront les mêmes. L'analyse ne considère pas non plus le produit alternatif perdu par le détournement de terres antérieurement utilisées à d'autres fins.

TABLEAU 27

SOMMAIRE HYPOTHETIQUE DE L'HABITAT URBAIN

AU DEHORS DU DISTRICT DE TUNIS, 1985

En Assumant que Tous Ménages ont de Logement Adéquat

Habitations Ménages (revenu mensuel)	H ₀	H ₁	H ₂	H ₃	H _{4/5}	Σ _F	Indice
F ₀ Moins de 46 D			128,7			128,7 30,4%	100+
F ₁ 46-91 D			152,1			152,1 36,0%	100+
F ₂ 92-183 D			102,4			102,4 24,2%	100
F ₃ 183-367 D				30,4		30,4 7,2%	100
F _{4/5} 368 D ou plus					9,3	9,3 2,2%	100
Σ _H			383,2	30,4	9,3	422,9	100
Restants H _j		(50,4)	54,2	14,6	7,7	76,5	SOMME
Bâtir D _j			329,0	15,8	1,6	346,4	SOMME

TABLEAU 28

TRANCHE DU PIB REQUISE POUR DES STRUCTURES HABITABLES, 1976-85

Tunis, tous sur diagonale ou dans logements H2	2,1
Autres communautés urbaines, même cas	3,2
Régions rurales - logements minimum H1 pour tous	<u>2,3</u>
Total	<u>7,6</u>

Une tranche de 7,6% du PIB pour le logement par décennie est très considérable, mais pas sans précédent. Il est significatif que Tunis doive recevoir 28,4% du total ou 39,6% de la construction des logements urbains.

Si les planificateurs de l'économie estiment que 7,6% est une proportion trop élevée, les autorités du logement et les entrepreneurs auront toujours peut-être à accepter un chiffre moindre, disons 5%. Si Tunis en reçoit une partie de 28,4%, celle-ci équivaldrait à 1,4% du PIB ou 326 millions D.

Même avec 326 millions D., il est encore possible de bâtir ou d'améliorer 156.800 unités de logement mais dont une proportion plus élevée devrait être de base, comme l'indique le Tableau 29. L'indice du logement pourrait croître jusqu'à environ 85 seulement du fait que la plupart des familles dont les revenus mensuels dépassent 183 D. seraient placées à gauche de la diagonale. Tout édifice supplémentaire pour ces familles devrait être compensé en laissant des familles pauvres dans des logements H1 (minimum) ou pire. Cependant, si rien n'est bâti pour les familles plus affluentes H4/5, celles-ci dépenseront vraisemblablement davantage pour des articles moins intensifs en main-d'oeuvre et davantage en importations que le logement. Il est également probable que ces familles feront monter, au détriment des classes moyennes, le prix des logements de qualité inférieure dans lesquels elles devront habiter. Aucune de ces alternatives ne semble être souhaitable.

On peut enfin s'attendre à ce que la migration vers les villes continue à faire pression sur les disponibilités urbaines de logement. Le Vème Plan s'efforce d'améliorer les conditions prévalentes dans les villes secondaires afin que Tunis soit moins atteinte que précédemment. On n'attend néanmoins aucun changement dramatique dans les tendances générales.

a. Génération d'emploi à l'échelle nationale

Les Quatrième et Cinquième Plans devraient produire ensemble 198.000 unités de logement. Si ce rythme d'expansion se poursuit, les deux Plans réunis pourraient produire 339.000 unités. Les estimations établies par ailleurs dans le présent rapport permettent de penser que, sans même doubler les ménages, 503.000 unités seront nécessaires d'ici dix ans, dans les seules zones urbaines, si chacun doit pouvoir vivre dans un logement correspondant au moins à la catégorie "coût modeste ordinaire" (H2). En l'absence d'un programme de construction ou d'aménagements, il faudra aussi s'attendre, dès 1985, à une pénurie au niveau des habitations rurales de qualité satisfaisante (H1 minimal), à raison de 543.000 unités. Construire les logements ruraux et urbains en question absorberait 7,4% du PIB pendant dix ans, au lieu des 3,6% alloués ces dernières années.

TABLEAU 29

SOMMAIRE HYPOTHETIQUE DE L'HABITAT EN TUNISIE, 1985

En Assumant Une Contrainte Cumulative d'Investissement
de TD.326 Millions ou 1,4% du PIB

Habitations Ménages (revenu mensuel)	H ₀	H ₁	H ₂	H ₃	H _{4/5}	Σ _F	Indice
F ₀ Moins de 46 D			22.380			22.380 11,1%	100+
F ₁ 46-91 D			52.960			52.960 26,2%	100+
F ₂ 92-183 D			61.870			61.870 30,6%	100+
F ₃ 183-367 D			35.186	6.104		41.290 20,4%	57
F _{4/5} 368 D +				16.939	6.591	23.530 11,6%	64
Σ _H			172.396	23.043	6.591	202.020	85+
Restants H _j			21.803	16.803	6.591	85.552 SOMME	
Bâtir D _j			150.593	6.240		156.833 SOMME	

En 1975, un montant total de 147 millions D. a été consacré à la valeur ajoutée au niveau des matériaux de construction, et, dans le cas de l'industrie du bâtiment, il s'est agit de 8,5% du PIB total. Dans la mesure où le logement s'attribue 3,6% du PIB, il a donné lieu à 42% de la production et de l'emploi qu'enregistre le bâtiment. Les estimations du Cinquième Plan prévoient que 31.000 emplois supplémentaires seront créés dans le domaine de la construction. S'il faut compter que 42% de ceux-ci s'adressent au logement, il s'agit donc de 13.000 emplois. On peut s'attendre à voir un supplément de 1.300 emplois affecter les matériaux de construction, soit 14.300 offres en tout. Ce dernier chiffre est à comparer aux quelque 53.000 ouvriers occupés, en 1975, à construire des habitations et fabriquer leur matériaux. Une autre série d'employés, 10.000 à 20.000 cette fois, ont pu se charger de la fabrication des matériaux et des carburants dont se composent les matériaux de construction eux-mêmes, de leur transport, et de toutes les tâches qui sont indirectement des sources d'emploi infinies. Les études effectuées au Mexique et ailleurs ont montré que, dans le bâtiment, pour chaque emploi de chantier, approximativement un demi emploi est créé à un autre niveau.

Si tous ces chiffres assez spéculatifs sont groupés, nous aboutissons à la conclusion que, directement ou indirectement, la construction associée à l'habitat devrait employer 90.000 ouvriers par an au cours du Cinquième Plan. Doubler le volume d'offres ne relèvera pas l'emploi national dans les mêmes proportions, étant donné qu'une plus forte production de logements se traduirait probablement par une moindre production d'autres biens. Mais l'on assistera à une expansion significative puisque la construction peut faire appel à des ressources jusqu'ici inutilisées. Celles-ci sont susceptibles d'être plus aisément mobilisées pour les besoins de la construction car ce domaine peut-être moins fortement axé sur les capitaux et les importations. Il serait dès lors erroné d'adopter des méthodes de construction qui requièrent un haut degré de mécanisation ou une forte proportion de composantes importées.

On doit aussi se méfier des arguments qui prétendent que les pénuries du logement puissent se résoudre plus rapidement si les habitations sont bâties à un rythme plus accéléré. Le nombre de jours consacrés à chaque unité importe moins que le nombre total des unités bâties chaque année, même si chaque unité se construit lentement. Si une technologie de construction qui utilise grande quantité de main d'oeuvre produit des unités moins coûteuses, alors le pays peut se permettre d'en construire davantage et une partie donnée du PIB créera plus d'unités. Des hauts niveaux de mécanisation et de composants importés à fin de réduire le temps nécessaire pour la construction constituent un usage des ressources peu recommandé, étant donné les problèmes de chômage.

b. Création d'emplois tributaires des programmes de logement destinés aux familles dont les revenus sont inférieurs à la médiane.

L'évaluation de l'emploi généré par une relativement petite partie du programme de logement national oblige à relier entre eux quelques faits et nombre d'hypothèses. Le programme provoque-t-il une très nette évolution dans la mesure où un habitat doté des caractéristiques établies à cet effet ne serait pas réalisé en d'autres circonstances? La part des dépenses réservée à l'administration et aux achats fonciers donne-t-elle lieu à de

nouveaux emplois? Si le tiers du crédit payable en devises peut servir à des fins non associées aux programmes de logement, quel supplément d'emplois résulte-t-il de l'usage qui en est fait?

Supposons que \$30 millions (12,3 millions D.) sont disponibles, dont \$21,5 millions (9 millions D.) sont affectés à l'aménagement des sites, la construction de nouvelles structures et la réhabilitation d'un certain nombre d'anciennes. Il est plausible qu'un tiers des fonds soit consacré aux salaires, c'est-à-dire 3 millions D. Si la combinaison de deux ouvriers non qualifiés et d'un ouvrier qualifié vaut 2.400 D. (200 D. par mois), la construction offrira 3.750 nouveaux emplois.

Environ 20% des 6 millions D. dépensés pour les matériaux de construction couvriront vraisemblablement les salaires, y compris les produits servant à la fabrication des matériaux, etc. Il faut donc chiffrer les salaires à 1,2 millions D. Si trois ouvriers employés dans ces secteurs gagnent 2.700 D. (225 D. par mois), nous obtenons 1.333 emplois. La somme des deux montants calculés donne 5.083 emplois, ce qui revient à dire cinq mille en chiffre rond; il ne s'agit d'un gain net que si les ouvriers étaient tous inemployés auparavant.

Une autre incidence qu'exercera directement le programme du bâtiment pourrait consister à fournir un supplément de 8 millions D. au niveau des revenus, ceci à travers les effets multiplicateurs. Une partie de la hausse pourrait mobiliser des ressources inutilisées, notamment la main-d'oeuvre en chômage, un tiers éventuellement. Il en résulterait 3.000 autres nouveaux emplois, mais ce chiffre tient nettement de la spéculation.

D. Système de fourniture de l'habitat: perspectives d'avenir

1. Quel prix unitaire les groupes visés peuvent-ils se permettre de payer?

A l'heure actuelle, les unités les plus avantageuses qu'offre le marché, moyennant des prix qui reflètent plus ou moins la totalité du coût commercial, sont celles qui sont bâties dans le cadre du programme de logement réalisé dans les villes côtières au sud de Sousse, et au cours de réalisation dans d'autres gouvernorats, moyennant un financement consenti par l'AID. Les unités en question s'assortissent de prix approchant des 2.300 D. (\$5.500). Après déduction des 270 D. de subvention unitaire normalement appliquée par l'Etat, elles s'offrent à l'acquireur moyennant la somme de 2.030 D. (\$4.850). Des données ainsi établies servent de fondement à l'analyse des programmes qui pourraient concerner la population visée. Les autorités tunisiennes s'intéressent très sérieusement aux programmes qui auront pour résultat soit une construction de moindre coût soit des modalités de financement plus souples.

L'incidence la plus immédiate que vaudront les efforts mentionnés se manifeste dans les programmes financiers actuellement offerts au public. Les moyens les moins onéreux d'accéder à la propriété d'un logement par l'entremise des institutions en place sont ceux que fournit le programme de logement rural. Ainsi qu'il a été précisé plus haut, le programme en question est destiné à produire la plus grande proportion d'unités bâties

durant le Cinquième Plan: 40.000, soit 32% du total. Le programme rural présente un intérêt particulier dans ce sens que dans certains cas, les unités se construisent dans les environs immédiats des limites municipales et constituent donc en fait un complément des capacités de logement particulières à la zone municipale. Les conditions régissant l'achat d'un logement offert par ce programme comprennent le fait de ne pas être propriétaire d'une habitation "décente". Cette modalité permet à certaines familles à présent établies dans les zones urbaines d'être habilitées à acquérir une unité de type rural.

Lorsqu'elles sont bâties dans le cadre d'un programme de la SNIT, les unités coûtent entre 1.300 D. et 1.600 D. (\$3.120 - \$3.840). Elles ne sont pas reliées aux V.R.D., cependant certains lotissements sont équipés en vue de leur branchement futur. Le terrain s'acquiert moyennant une charge minimale. Le prix de vente appliqué fait l'objet d'une subvention chiffrée à 270 D. par unité et, d'une subvention au titre du programme de développement rural, allant jusqu'à 300 D. - montants qui réduisent d'autant le prix de vente. Un prêt fixé à 640 D. et assorti d'un terme de 15 ans mais d'aucun intérêt ramènera l'acompte que doit verser l'acquéreur à 390 D. (pour l'unité évaluée à 1.600 D.) soit 24% du coût unitaire. Les paiements mensuels à acquitter dans ce cas s'élèveraient à 4 D. (\$10), niveau que peuvent se permettre pratiquement tous les acquéreurs. L'Etat intervient dans le programme rural à raison de 75% du coût applicable aux unités produites au titre de ce même programme.

En 1976, les responsables du secteur du logement ont remarqué qu'un écart se creusait entre le marché du programme rural et celui qui correspond au niveau immédiatement supérieur, dit "suburbain" ou unité centrale. A l'origine, les programmes de la CNEL comportaient des options permettant aux familles d'épargner d'aussi petites sommes que 7 D. (\$7) par mois. Des plans de ce genre menaient à l'achat d'unités au bout de quatre ans d'épargne, le coût unitaire approximatif étant chiffré à 1,400 D. (\$3.360), ceci moyennant des versements mensuels de l'ordre de 8 D. (Les modalités attachées aux prêts de la CNEL correspondent à un intérêt de 4,5% et un terme de 10 ans). Dans la mesure où des unités de ce genre ne se construisaient pas (en fait, dans la région de Tunis, qui est le lieu de résidence de la majorité des épargnants affiliés à la CNEL, rien ne pouvait s'obtenir au-dessous de 3.000 D., il devint évident que ces catégories modestes étaient irréalisables, et que le redressement à opérer devait être d'ordre financier. Le FOPROLOS a été conçu en vue d'y pourvoir, élargissant de ce fait le rôle que joue l'Etat quant au financement destiné au secteur de l'habitat. Il n'empêche que ce fonds a été créé pour les besoins exclusifs des ouvriers salariés et le prêt qu'il leur consent est destiné à couvrir l'achat d'une unité valant 3.500 D. (\$7.640) de telle sorte que l'écart qui affectait les options de logement est encore ressenti par les familles non salariées dont les revenus sont les plus faibles par rapport à la grille des revenus urbains.

Quel type de prêt peut-il être honoré par des familles dotées de revenus médians? Les estimations de 1978 chiffrent la médiane mensuelle de revenus familiaux à 115 D. pour Tunis, 71 D. pour Sfax, Sousse, Bizerte et Gabes, et 83 D. pour le reste des villes. Le Tableau 30 compare les différentes valeurs unitaires correspondant aux différents niveaux de revenus

TABLEAU 30

COMPARAISON DU POUVOIR D'ACHAT DE L'UNITE DE LOGEMENT D'APRES DES DIFFERENTS SCHEMAS DE FINANCEMENT

CONDITIONS DES PROGRAMMES FINANCIERS

Localité et Niveau du Revenu Mensuel Familial (1978 EST.)	A CNEL Programmes					B Programme Hypothétique			C CNEL Programme	
	Prêt	Acom- pte	Prix de Vente	Sub- ven- tion G.T.	Coût: Unité Complè- te	Prêt (en Dinars)	Acompte	Coût par Uni- té Complète	Prêt	% CHG de A
Tunis (médian) 115D.	3329	1665	4994	270	5264	2920	324	3244	3503	+5%
Sfax, Sousse, Bizerte, Gabes (médian) 71D.	2055	1028	3083	270	3353	1803	200	2003	2163	+5%
Médian pour tous les autres régions urbaines 83 D.	2403	1202	3605	270	3875	2107	234	2341	2529	+5%
Famille dotée de 15% le salaire minimal 67D.	1939 2800*	970 540	2909 3340	270 270	3179 3600	1701	189	1890	2041	+5%
Salaire Minimal, 44.5 D.	1288 2800*	644 540	1932 3340	270	2202 3610	1130	125	1255	1356	+5%

* FOPROLOS, 540 D., Acompte, 280 D., Prêt 15 ans à 3%. Paiements, 19 D., sont 45% du revenu 44,5 D. et 28% du niveau 67D.

médians, aussi bien qu'aux familles dont les revenus représentent le salaire industriel minimal, soit 150% du traitement. Les calculs rendent évidente l'incidence des programmes publics sur la possibilité de financer l'achat d'une habitation. Ces calculs montrent nettement que les logements évolutifs actuellement vendus à l'extérieur de Tunis, à raison de 2.000 D. et 2.500 D., s'ajustent uniquement aux plafonds établis par la médiane.

Les facteurs restrictifs, dans l'hypothèse d'une politique officielle valable pour le long terme, tiennent à la quantité produite, l'exclusion des travailleurs non salariés, et les niveaux élevés des acomptes. S'il est entendu que le tunisien est par nature enclin à consentir de grands sacrifices financiers pour pouvoir posséder une habitation, il semble néanmoins que le processus d'accumulation des capitaux nécessaires ne soit pas aisé étant donné son revenu de 670 D. et la charge d'une famille nombreuse. Cet état de chose a été pris en compte par l'élaboration du FOPROLOS qui requiert un acompte équivalant à 16% du prix de vente (15% du coût unitaire réel).

Les contraintes associées à la quantité d'unités produites et à l'exclusion des ouvriers non salariés sont examinées plus loin. A supposer que l'on réduise l'acompte de façon substantielle, l'achat devenant par là plus accessible, et que le calcul relatif au pourcentage du revenu utilisé soit maintenu à 25%, (montant assez proche des constatations statistiques effectuées par les études sur les frais de logement déjà mentionnés) les résultats obtenus (cf. Section B du Tableau 30) indiquent que l'unité évolutive chiffrée à 2.000 D. (déduction faite de la subvention fixée à 270 D.), que l'on produit actuellement, se conformera au plafond du revenu inférieur à la médiane 'excepté dans la zone métropolitaine de Tunis. Ce genre d'analyse hypothétique du marché pousse à croire que si l'accès au marché du logement doit être facilité et que les pouvoirs publics doivent se concentrer plus directement sur les problèmes plus graves, il conviendra que les autorités encouragent la production d'une unité dont le coût réel ne s'écarte guère des 2.000 D. calculés.

Une autre approche applicable à l'analyse du problème examine le montant des subventions accordées et le problème de l'inflation. Bien que l'intérêt fixé à 8,5% soit voisin des taux qu'applique le marché actuellement, il se peut qu'il ne se justifie pas sur le plan du long terme particulier à l'hypothèque qui nous intéresse. L'inflation est chiffrée à 6% par an, selon des estimations prudentes, quoique certains experts ont signalé qu'elle peut paraître plus accentuée. L'analyse qui suit compare des taux établis à 10% à celui de 5%, approximation du taux subventionné actuellement en vigueur. Le résultat important qui ressort de l'analyse est l'incidence exercée sur la subvention, et le montant des prêts si l'on envisage les différentes options.

Nous effectuerons, pour commencer, cette évaluation pour une structure qu'il est possible de bâtir au titre de prêts assortis de diverses maturités et modalités de recouvrement. Dans la mesure où le coût du terrain varie d'après l'importance des villes, son inclusion ne servirait qu'à rendre confuse l'analyse de ce qu'il convient de concevoir. Conformément aux observations déjà rapportées, nous supposerons que les ménages sont prêts à payer 19,3% de leurs revenus pour la structure. Dans le District de Tunis, ce pourcentage correspond à un maximum de 22,200 D. pour les familles qui

touchent 115 D., médiane de revenu probable, et seulement 8.7 D. s'il s'agit d'individus ne gagnant pas plus que le salaire minimal.

Si le coût d'opportunité du capital que connaît la Tunisie est à peu près de 10% et si les ménages sont disposés à payer le même taux, leurs dépenses de logement ne freinent pas le développement du pays. Mais à ce taux, assorti d'une maturité fixée à dix ans, ainsi que le montre le Tableau 31, même les familles établies à Tunis et dotées de revenus moyens, n'obtiendront qu'un prêt de 1.636 D. Afin de servir de façon efficace ceux qui se situent au-dessous de la tranche de pourcentage équivalant à 50%, 1.300 D. seraient plus appropriés. Etant donné le taux d'intérêt de 5% par an, la valeur actuelle des paiements mensuels enregistre une hausse de 25,6%. Cette différence est en réalité le montant d'une subvention. Au niveau du revenu chiffré à 115 D. ceci équivaldrait à un prêt de 1.636 D. assorti d'un intérêt de 10% et d'un don de 420 D.

Ce don peut être supprimé en portant tout simplement le terme d'amortissement à 15 ans. Le plafond d'un prêt applicable à une unité de logement équivaldrait à 2.025 D. Pour être sûr d'atteindre des niveaux bien inférieurs à la médiane, il convient cependant de ne pas dépasser 1.600 D./logement (sans terrain) dans le district, 1.200 D./logement dans d'autres villes, et 800 D./logement rural.

Nombre de pays, industrialisés aussi bien qu'en développement, ont admis que le financement hypothécaire doit surmonter le problème in-traitable et mondial de l'inflation. Le relèvement des prix signifie que les taux d'intérêt réels sont moins importants qu'ils ne le paraissent, peut-être même négatifs. Par ailleurs, la majoration des niveaux de revenus signifient que les ménages tributaires de paiements fixes consacrent au logement des montants moindres qu'ils ne peuvent ou souhaitent y affacter.

Diverses manières de faire face au problème en question ont été mises au point. Leur principe se fonde sur une correction de la proportion des paiements effectués mensuellement, lesquels sont relevés soit conformément à la hausse des prix soit en fonction d'une part fixe du revenu. Une autre méthode détermine à l'avance la majoration annuelle à appliquer. Les lignes 3, 4, 7 et 8 du Tableau 31 présentent l'impact sur la valeur originelle d'un prêt si les paiements mensuels s'augmentent de 6% chaque année.

Dans la ligne 7 on peut voir l'impact de ces augmentations de 6% sur une hypothèque de 15 années à 10%. Avec un paiement fixé on arrive à acheter un logement qui a une valeur 40% plus haute sans subvention. En autres mots, ce logement est accessible à une famille d'un revenu 29% plus bas. A Tunis on pourra financer des structures de 2.200 D., dans les autres villes des structures 1.700 D. et dans la campagne des structures de 1.100 D. sans décapitaliser les institutions financières.

TABLEAU 31

COUT DES LOGEMENTS (VALEUR ACTUELLE, STRUCTURE SEULEMENT) AUX DIFFERENTS NIVEAUX DE REVENUE, TAUX D'INTERET, DELAIS DE REMBOURSEMENT ET TAUX DE REMBOURSEMENT

NOTE: On suppose que la part du revenu mensuel qui est affectée à la structure sans le site est de 19,3 pour cent. Si le site vaut un tiers de plus et s'il n'y a pas d'acompte, le total des versements mensuels atteindrait 25,7 pour cent. Si le site vaut 50 pour cent de la structure, ce total s'établirait à 29 pour cent du revenu.

REVENU MENSUEL DES MENAGES EN DINARS			
115	91	68	45

AMORTISSEMENT SUR 10 ANS

	Intérêt %	Augmentation annuelle du versement mensuel %	Hausse de la valeur de la subvention supposée %	Valeur de la Structure				
1.	10	0	0	1636	1295	960	640	1.
2.	5	0	25,7	2056	1627	1207	805	2.
3.	10	6	0	2061	1631	1211	807	3.
4.	5	6	29,2	2663	2108	1563	1042	4.

AMORTISSEMENT SUR 15 ANS

5.	10	0	0	2025	1603	1188	792	5.
6.	5	0	36,6	2765	2188	1623	1082	6.
7.	10	6	0	2836	2245	1665	1110	7.
8.	5	6	43,4	4068	3219	2388	1592	8.

2. Analyse des Programmes Financiers

Pour suivre la discussion des aspects financiers on considère l'intervention du gouvernement. La subvention de 270 D. pour chaque unité peut avoir un impact important sur le marché des logements de moins de 3.000 D. de coût. Ça pourra être considéré comme pourcentage du paiement initial. Si ce paiement est établi comme 20% du coût total, le 270 D. pourra jouer le rôle d'un 10% du paiement pour un logement de 2.800 D., permettant à l'acquéreur de verser uniquement 10%. Pour le logement de 2.300 D., les relations sont 12% et 8%. Pour l'unité de 2.000 D. le gouvernement paie 13,5%.

Deux points méritent considération:

a. Le coût réel de l'unité devrait être de telle sorte que personne ne soit gênée par les coûts effectifs de construction ou par la valeur effective de l'unité.

Un exemple de ce problème aujourd'hui est celui de la subvention de 270 D. qui compense effectivement le coût d'administration et de financement de la SNIT pour les unités à coût modéré alors que le grand public suppose que le prix de vente de ces unités inclut un pourcentage élevé des frais de la société (bénéfices, frais généraux, etc.).

b. La subvention de 270 D. devrait être allouée uniquement aux niveaux les plus bas et les plus difficiles du marché de l'habitat. Le gouvernement a reconnu récemment que cette subvention n'a vraisemblablement pas d'incidence sur le marché lorsque le coût des unités excède 5.000 D. A ces niveaux là, les acheteurs remplissent déjà les modalités d'emprunt (contrats d'épargne, acompte d'un tiers, taux d'intérêt souvent plus élevés, à savoir 6 ou 7 pour cent) et ils ne renonceront pas à l'acquisition dont le coût s'élève à 270 D. en plus.

La subvention de 1% du taux d'intérêt, et le nouveau programme FOPROLOS, témoignent non seulement de la volonté du Gouvernement tunisien d'encourager les habitants à devenir propriétaires, mais également à la politique suivie par le gouvernement qui consiste à faire accorder le coût du logement aux possibilités d'épargne. Mais il est difficile de comprendre le rôle de la subvention de 1% quand le taux d'intérêt officiel de 5,5 pour cent reflète lui-même une intervention considérable de l'Etat.

Bien que la subvention réduise les coûts pour l'acquéreur, ça n'aide pas à la CNEL le développement d'une base financière forte et indépendante de l'assistance du trésor national. A l'heure actuelle, le coût des fonds qu'octroie la CNEL varie. Outre son capital de base, elle verse 4 pour cent sur les contrats d'épargne et 8,3 pour cent environ sur les prêts HG. A ce jour, les principales activités de prêt de la Banque lui ont rapporté 7 pour cent. Bien qu'on ne dispose pas encore des états financiers complets de l'institution pour 1976 et 1977, il semble qu'au fur et à mesure que les prêts changent pour inclure les clients ayant achevé un contrat d'épargne de 4 ans, la CNEL aura de plus en plus recours à l'aide de l'Etat pour financer les déficits d'exploitation. Un facteur additionnel de détérioration est le taux d'inflation de 6 pour cent.

Bien que la CNEL continue à compter sur des ressources d'épargne augmentées (en tenant compte que le taux d'intérêt devrait être fait plus attractif), afin d'être plus effectif à la longue, elle devrait viser à augmenter graduellement sa propre base de capital à travers des opérations rentables. C'est seulement dans cette façon que le montant de ressources financiers pour le logement pourrait arriver à des proportions adéquates au besoin.

Les efforts déployés par le FOPROLOS découlent de l'intérêt porté par le Gouvernement tunisien aux familles à revenu bas et de la prise de conscience que le contrat d'épargne standard ne permettrait pas aux clients souscrivant dans les catégories les plus basses (A - 7 D./mois et B - 14D. ou 2 D./mois) de mobiliser un montant suffisant pour acheter les logements à loyer très modéré qui sont fabriqués dans la région de Tunis où demeuraient la plupart des premiers clients de la CNEL.

Cette prise de conscience soulève essentiellement deux problèmes:

- a. Quatre années d'attente c'est long lorsque l'inflation continue et on se trouve au plancher du marché.
- b. L'industrie du bâtiment éprouve des difficultés à concevoir des unités pour les familles à revenu inférieur à la médiane

Plus inquiétant peut-être encore est le fait que le FOPROLOS, malgré les efforts entrepris par l'Etat pour acheminer de l'aide aux personnes à revenu très bas, a été créé pour servir les salariés seulement. Bien que les besoins dans ce groupe soient considérables, les données semblent indiquer qu'un pourcentage élevé (il pourrait atteindre jusqu'à 50 pour cent) des pauvres des régions urbaines n'est pas salarié et que ceux-ci sont donc exclus du programme.

Les premières expériences de la CNEL montrent clairement la viabilité d'une telle institution dans le cadre actuel de l'évolution du marché des capitaux de la Tunisie. L'institution a réussi à attirer l'épargne et domine le système de fourniture du logement. Il semble possible qu'elle puisse aujourd'hui remplacer par une méthode plus énergique de financement du logement la politique de prudence qui l'avait caractérisée à ses débuts. La culture tunisienne établit une assise solide pour le concept de l'épargne. Aussi bien l'accumulation du trousseau que le rapatriement des gains obtenus à l'étranger font ressortir une forte proportion à épargner. Il semble que la CNEL pourrait envisager à bon escient de réduire ou même d'éliminer les conditions d'épargne de 4 à 5 ans sans courir des risques. Un tel changement permettrait une utilisation plus active des ressources pour l'achat ou l'aménagement de logement et, partant, éviterait les problèmes posés par l'inflation des coûts de construction.

L'expérience de la CNEL semble également indiquer qu'avec l'existence d'un bon mécanisme de financement, c'est-à-dire l'octroi de prêts à long terme pour financer un pourcentage élevé du coût du logement, nombreuses sont les familles en Tunisie qui sont prêtes à pénétrer sur le marché. Cela montre qu'un programme auto-amortissable de financement de logement fonctionnera et qu'il permettra aux pouvoirs publics d'axer davantage son aide sur la solution de problèmes que le marché estime très difficiles à résoudre. On peut en conclure que le Gouvernement tunisien, désireux de créer une institution viable de financement du logement et d'établir les

processus y afférents a déjà atteint un stade où certains aspects du programme peuvent opérer indépendamment d'une aide budgétaire.

3. Analyse de l'expérience en matière de construction du logement

a. Coût unitaire et plan

L'unité la moins chère actuellement construite en quantité par le secteur assisté de la Tunisie est celle d'une ou de deux pièces d'une superficie construite d'environ 24 M² sur une parcelle de quelque 70 M². Une fois incorporée complètement dans les réseaux d'infrastructure urbaine, cette unité coûte près de 2.300 D. dans les grandes agglomérations urbaines en dehors de Tunis. Cette unité dont les plans sont décrits à la Section V est également utilisée par le programme de logement rural. Elle est donc adaptée pour des normes d'infrastructure réduites et son prix peut se réduire davantage du fait que les coûts des terrains dans les zones rurales sont assez bas.

La version d'une pièce est appliquée à Gabès, Sfax et Tunis dans le cadre du programme de logement de base de l'AID que gère la CNEL et exécute la SNIT. Les fonctionnaires trouvent difficile la considération de ce modèle comme approprié pour les programmes de logement du pays, faisant observer que l'acheteur tunisien désire acheter quelque chose de bien meilleur que le logement où réside la famille et que deux pièces représentent une énorme différence. La décision finale quant à l'acceptabilité du concept d'une pièce ne sera prise qu'une fois achevé le programme de base dans 18 mois environ.

Deux faits sont clairs. En 1975, 40% des logements du pays étaient d'une pièce et les particuliers construisaient des pièces additionnelles à un prix moins cher que celui des institutions. Cet ensemble de facteurs suggère la possibilité d'offrir au marché une unité à une seule pièce qui pourrait ensuite être agrandie au fur et à mesure que les dépenses de la famille absorbent l'incidence des versements effectués au titre du terrain et de l'unité de base.

Le Ministère de l'équipement exécute divers programmes de construction expérimentale afin d'évaluer la possibilité d'utiliser d'autres matériaux ou de recourir à des techniques meilleur marché pour abaisser les coûts unitaires de construction. Dans les régions rurales adjacentes à Tunis, les fonctionnaires ont constaté que les propriétaires fonciers construisant des logements d'une pièce dans le cadre de plusieurs programmes de logement rural paraissent pouvoir obtenir une unité solide pour 1000 D. environ. L'utilisation des blocs de ciment est à ce moment, limitée du fait de la politique du Gouvernement tunisien favorise la production de briques des produits locaux et surtout de limiter l'importation du ciment dont la production est déficiente.

b. Terrain et infrastructures

Le terrain et l'infrastructure peuvent représenter un tiers du coût de l'unité. Le prix du terrain est nettement moins élevé dans le cas des propriétés situées en dehors des limites municipales. Il est manifeste que c'est là une différence psychologique d'importance qui semble par ailleurs exagérée lorsqu'on sait que tous les terrains situés

dans les limites municipales ne sont pas desservis ou peuvent ne pas l'être dans un avenir proche par des installations publiques. Le processus de planification de plus en plus efficace a sans aucun doute joué un rôle important dans l'identification des terrains susceptibles d'être pris en considération dans les plans futurs d'infrastructure. Des efforts sont actuellement faits pour étendre les pouvoirs municipaux de contrôle de la planification et du développement au-delà des limites établies des agglomérations de sorte que les réseaux d'installations publiques puissent être mieux conçus en fonction de ce que l'on appelle aux Etats-Unis le développement "suburbain".

Les opérations foncières sont exécutées de trois façons différentes: l'AFH achète (pour le développement dans un proche avenir), les "gouvernorats" mettent les terres déjà en leur possession à la disposition des constructeurs de logements résidentiels et à l'intérieur des périmètres municipaux surgissent gratuitement dans certains cas des urbanisations spontanées.

L'effet de ces différentes méthodes, qui ne sont pas toutes désirables, est sans aucun doute de réduire l'incidence du coût des terrains pour la construction de logement à bon marché. Les terrains semblent être la composante sur laquelle le Gouvernement tunisien exerce le contrôle le plus efficace. Elle semble également être cet aspect du problème où l'intervention des pouvoirs publics peut s'avérer positive avec l'effet le moins négatif sur les rouages du marché et sur les finances de l'Etat.

Pour atténuer l'incidence des coûts de l'infrastructure, il faut s'intéresser davantage à la conception des installations et à l'environnement naturel dans lequel sont situés les projets. Pour ce qui est des projets construits à distance des réseaux existants, les droits de passage peuvent être le seul facteur dont devraient tenir compte les futurs raccords.

A l'heure actuelle, il importe de coordonner étroitement les services d'égout et d'adduction d'eau. Toutefois, les services d'égout sont très en retard sur ceux d'adduction d'eau quant à l'extension et au perfectionnement du traitement. Les projets d'aujourd'hui doivent cependant se convertir d'installations individuelles et unitaires (fosses septiques, puits perdus) en installations communautaires. Dans les quartiers où la taille des parcelles va de 75 m² à 400 m², les sols devraient être extrêmement poreux pour permettre une utilisation satisfaisante des fosses de curage par une unité sur deux. Dans ce cas là, les puits individuels ne seraient pas appropriés.

Lorsque le réseaux de collecte sont utilisés en raison de l'intérêt qu'il y a de les relier aux vieux réseaux municipaux existants, il y a lieu de tenir compte de l'incidence sur la zone de réception (au bout de la conduite). La plupart des municipalités tunisiennes relient leurs réseaux d'égout à un lit de cours d'eau qui est sec la plus grande partie de l'année. A une époque où même les grandes villes n'ont pas une usine de traitement appropriée, il semble inadéquat d'étendre tout simplement les réseaux de collecte et d'accroître le volume des eaux usées qui sont déposées en un endroit sans égout. Les grandes installations septiques peuvent offrir une solution plus pratique et aboutir à une diminution de l'incidence du coût par unité ou logement.

c. Secteur privé

Dans le Cinquième Plan, le Gouvernement de la Tunisie s'est engagé à faciliter l'expansion de l'industrie privée du bâtiment. Initialement limitée aux grandes et moyennes entreprises, afin que le pays puisse compter sur les entreprises capables d'exécuter de grands projets, cette politique a été élargie au développement de petites entreprises de construction de logement.

Etant donné que tous les travaux de construction résidentielle patronnés par l'Etat sont adjugés sous contrat, l'importance du rôle du Gouvernement tunisien sur le développement de l'industrie du bâtiment est considérable même si la production n'est pas très complexe du fait de la simplicité des plans et de la réduction au maximum des coûts. Les contrats de la SNIT permettent de tenir compte de l'inflation par le jeu de l'application de formules complexes.

La SNIT doit continuer de veiller à ne pas relâcher le contrôle qu'elle exerce sur les entrepreneurs. Les formules d'inflation sont appliquées en principe seulement après les variations officielles des prix. La dépendance à l'égard de la fixation des prix officiels peut cependant aboutir à des calculs qui ne prennent pas en considération les variations locales du coût des matériaux et de la main-d'oeuvre. (Les membres de la mission se sont fréquemment entendu dire d'un côté que le coût de construction d'un mur en brique ou en bloc de béton est le même alors que des autres sources informelles indiquaient que le prix de ce dernier était d'environ la moitié du prix de la brique. Ça donnait l'impression qu'une somme avait été choisie comme coût de construction d'un mur et cette somme paraissait immuable même lorsqu'on parvenait à prouver qu'un mur comparable pouvait être construit pour une somme moins élevée).

d. Contrôle des projets

Si on suppose une augmentation des programmes de logement de très bas coût les agences tunisiens auront besoin de renforcer la supervision sur le chantier des projets. Une supervision plus active se solderait par deux avantages: une meilleure idée des coûts réels des projets où il y a un mélange de construction industrielle et d'auto-construction, et un meilleur contrôle de la qualité et de l'utilisation des matériaux. On ne sait pas exactement si le transfert d'un personnel administratif sur le terrain faciliterait ou non cet état de choses. La réponse peut résider dans la formation d'un niveau secondaire d'ingénierie qui pourrait fournir plus rapidement du personnel capable d'aider des ingénieurs hautement qualifiés.

Même si les grands projets de logements n'utiliseront pas les agglos il paraît que l'auto-construction profitera de la production de petites entreprises qui se trouvent partout dans les zones urbaines. Les entrepreneurs font d'assez bon travail lorsqu'ils forment les agglos, obtenant des degrés suffisants de consolidation même sans table de vibration, mais le processus de séchage est complètement négligé, raison pour laquelle l'agгло n'a pas de caractéristiques porteuses. L'Appendice examine quelques-unes des mesures susceptibles d'améliorer considérablement la qualité des agglos fabriqués par de petites entreprises avec des investissements modestes. (Appendice 2).

Il semble possible qu'un programme d'assistance technique conjugué à un renforcement de la surveillance sur le chantier puissent aboutir à une utilisation plus efficace des matériaux de construction bon marché soit des agglos, ou des produits préférés comme les briques et encourager la formation de chefs d'entreprise locaux ainsi que la création d'emplois.

4. Amélioration des quartiers

Par suite des efforts considérables déployés pour améliorer la planification et les conditions financières des municipalités, l'intérêt porté à la réhabilitation des quartiers s'est intensifié. Bien qu'il en soit au premier stade de développement, le processus de réhabilitation a été considéré comme une solution de rechange valable du fait que l'immigration a excédé les capacités du pays et des municipalités de fournir des services et d'organiser des zones résidentielles possibles. De nombreux établissements spontanés ont occupé des terres qu'il est extrêmement difficile de desservir, situation relativement courante mais qui donne aussi d'ordinaire lieu à des plans de démolition des logements existants.

C'est pourquoi les municipalités doivent concevoir des réseaux d'installations publiques si elles veulent préserver les quartiers ou construire des logements de remplacement à une époque où le nombre de logements est déjà sérieusement déficitaire.

Lorsque les municipalités constatent qu'elles doivent accepter l'implantation des établissements spontanés dans la ville, des plans sont faits pour relier les collectivités aux réseaux existants. Ce processus exige fréquemment la démolition d'unités en vue d'acquérir des droits de passage suffisants et il se solde souvent par le branchement d'un quartier à un réseau déjà en mauvais état et incomplet.

Grande est la nécessité d'élaborer des méthodes innovatrices en matière d'infrastructure. Bien que l'eau et l'électricité soient facilement reliées aux établissements spontanés (l'électricité d'abord), la collecte des eaux usées et des déchets solides qui est essentielle pour améliorer les conditions de santé présente des difficultés dans les quartiers spontanés, des réseaux de rues et de l'accroissement de la densité. De plus, comme les municipalités ne s'intéressent pas aux constructions spontanées, de nombreux logements sont construits aussi rapidement que possible et sans soin.

Les municipalités ont aujourd'hui recours aux services d'ingénierie du bureau local du Ministère de l'équipement. Ces services s'appuient à leur tour sur des bureaux d'études pour élaborer les systèmes qui seront incorporés à un plan d'aménagement des quartiers. A l'heure actuelle, on a l'impression que si les problèmes et les besoins ont été découverts, les solutions ne le sont pas encore et de nombreux plans doivent être exécutés. En ce qui concerne les quartiers à revenu bas, les principales préoccupations des localités sont au nombre de trois:

- la collecte et le traitement des eaux usées
- la collecte et l'évacuation des déchets solides
- l'amélioration de la qualité structurelle des maisons.

5. Lotissements servis

Le concept des lotissements servis est appliqué aux programmes de logement rural à des degrés divers. Près de Monoraghia en dehors de Tunis, des parcelles de 400 m² permettent l'utilisation de puits perdus, avec des raccords d'eau dans chaque parcelle. Une vaste gamme de logements sont construits sur ces sites car considérables sont les différences de revenu tandis que le projet est lié à une dégourbification ou programme de recasement.

L'image du "gourbi" rend difficile l'acceptation de la méthode de lotissement servis dans les régions urbaines. On trouve peu de confiance dans la capacité de l'immigrant urbain de construire une maison esthétiquement agréable. Il est remarqué que les lotissements servis deviendront rapidement l'équivalent des établissements spontanés. Cette préoccupation va à l'encontre de la reconnaissance de que bon nombre de ces établissements doivent être incorporés dans la ville par le processus d'aménagement progressif. Même si le concept des lotissements servis est accepté dans un futur proche il y existe un si grand nombre de projets d'aménagement urbain que ceux-ci susciteront pour le moment l'intérêt principal des municipalités.

6. Unités locatives

Rares sont les unités locatives construites en Tunisie encore que nombreuses sont les locations. L'existence de cette activité locative fait penser à certains experts tunisiens que les unités susmentionnées devraient être incorporées dans la politique et les programmes de logement urbain du pays, en particulier pour satisfaire les besoins de la migration rurale-urbaine. La CNSS et la CNRPS financera la construction d'unités locatives en priorité pour leurs adhérents.

Le chapitre III a décrit la prépondérance des locations dans la ZHS de Tunis. La location offre à l'immigration la flexibilité requise pour s'adapter progressivement à son nouvel environnement. Les unités locatives donnent également aux nouvelles familles la possibilité d'acquérir des unités d'une taille légèrement plus grande au fur et à mesure que la famille s'accroît et que le revenu devient plus facilement prévisible. Bien que la propriété d'une maison puisse être l'objectif de chaque famille tunisienne, les investissements en capital et l'engagement requis peuvent se révéler impossibles pour le nouvel habitant des villes ou pour la famille récemment arrivée d'une autre ville.

LISTE DES MEMBRES
DE LA COMMISSION NATIONALE SECTORIELLE DE L'HABITAT DE
L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION
(Vème Plan)

Président - Ministre de l'Equipement

Représentants du Ministère de l'Equipement

Représentants du Ministère du Plan

Représentant du Premier Ministre

Représentants du Ministère des Finances

Représentant du Ministère de l'Intérieur

Représentant du Ministère de l'Agriculture

Représentant du Ministère de l'Education Nationale

Représentants du Ministère des Affaires Sociales

Représentant du Ministère de la Santé Publique (Public Health)

Représentants du P.S.D. (Destour Party)

Représentants de la Banque Centrale de Tunisie

Représentants de l'U.G.T.T. (Labor Union)

Représentants de l'UTICA (Industry)

Représentant du District de Tunis (Council of Governments - Tunis)

Représentant de l'Ordre des Architectes

L'AMELIORATION DES AGGLOS PRODUITS PAR DES PETITS
ENTREPRENEURS

Dans plusieurs des chantiers visités, les petits fabricants des agglos achevaient des niveaux de consolidation acceptables, mais négligeaient presque en total le processus de sécher les blocs.

Pour réaliser une production plus rapide et une meilleure qualité, une petite table vibrante est idéale. Ces tables se trouvent avec une variété de capacités. Pour des petites opérations les tables peuvent être acquises sans le mécanisme pour remplir les moules. Ça permet l'utilisation de plus de main d'œuvre. Une opération bien efficace peut être installée en utilisant une bétonnière comme la seule machine additionnelle pour une production de deux à quatre agglos à la fois. En profitant d'un processus qui est essentiellement dépendant de la main d'œuvre, on peut arriver à une production de jusqu'à 1.000 agglos par jour de huit heures.

La terminaison des agglos n'est pas uniquement dépendante d'un arrosage de sept jours. Il existe plusieurs autres méthodes dont l'arrosage d'heure en heure pendant deux ou trois jours est suffisant pour réaliser une qualité supérieure à celle qu'on trouve habituellement.

Le système le plus pratique pour les petits entrepreneurs est de couvrir les nouveaux agglos avec des draps de plastique. Si les blocs sont bien mouillés après la prise initiale (un à deux heures selon la température) et couverts par un drap de plastique bien enfoncé, la combinaison de l'humidité et la chaleur du sol générée en bas du plastique devrait effectuer la prise en 24 heures, ou deux jours, selon les températures pendant la journée. Pour des opérations plus grandes, une couverture portable comme celles utilisées dans les zones d'irrigation près de Sousse peut être effectivement utilisée.

Séchant les agglos s'ils sont placés dans une couche seulement, prend beaucoup de place. Cependant, si la prise initiale s'effectue dans quelques heures après que les moules sont ôtés, la production de l'après-midi peut être placée au-dessus de la première couche. Ça diminue l'espace à couvrir.

En résumé, les agglos sont peu coûteux à fabriquer, sont faciles à travailler et peuvent être forts et durables si bien terminés. Pour surmonter la mauvaise impression donnée par les agglos communs trouvés à côté des chantiers en Tunisie, et pour réduire le gaspillage de ciment de cette méthode de produire les agglos, un programme d'instruction simple et peu coûteux peut être développé pour assister aux petits entrepreneurs d'améliorer leur technique de production. Un tel programme peut avoir un impact très positif sur le revenu de beaucoup de petits entrepreneurs appartenant à la population non aisée.

LISTE DE PERSONNES CONTACTEES

Ministère du Plan

M. Zine El Abidine Mestiri - Directeur, Coopération Multilatérale
M. Abdelhamid Bouhaouela - Sous Directeur, " "
M. Mohamed Ghannouchi - "
M. Hassen Quarfelli - "

Ministère de l'Equipement

M. Lassaad Ben Osman - Ministre
Mme. Najet Khantouche - Directeur d'Etudes et de la Planification
M. Abdelaziz Sellami - Ingénieur en Chef
M. Behir Tounakti - Directeur de l'Aménagement du Territoire
M. Nouredine Chiha - Direction " " " "

Ministère de l'Intérieur

M. Rachid Badri - Directeur des Collectivités Publiques Locales
M. Abdelmajid Sahnoun - Direction " " " "

Société Nationale Immobilière de Tunisie

M. Hassouna M'Nara - Président/Directeur Général
M. Hedi Besbes - Chef du Service Budget
M. Marakshi - Chef de la Région Centrale

Caisse Nationale D'Epargne Logement

M. Alouini - Président/Directeur Général
M. Mohamed Hadj Taieb - Directeur du Crédit
M. Abderrazak Akront - Chef d'Etudes et Coordinateur, Projet USAID

Société Tunisienne D'Electricité Et De Gaz

M. Tahar Hadj Ali - Chef de la Région de Tunis

Société Nationale D'Exploitation D'Eaux

M. Ali Frikha - Directeur d'Exploitation Pour l'Interieur

Agence Foncière D'Habitation

M. Rachid Karoui - Président/Directeur Général

Office National De L'Assainissement

M. Noureddine Kamoun - Directeur

Institut National De La Statistique

M. Jacques Charmes

M. K. Benfekki

Institut Des Hautes Etudes Commerciales

M. Ridha Ferchiou, Ph.D. - Directeur

U.S.A.I.D. Mission, Tunis

Hermon S. Davis - Director
Herman Marshall - Deputy Director
Richard Zenger - RHUDO
Robert Beckman - Program Officer
Chedli Zarg El Ayoun - Project Officer

District De Tunis

M. Hassouna Ben Ali - Directeur Général
M. Hassan Koraim - Chef, Bureau d'Etudes
M. Tarik Limam

Municipalité De Tunis

M. Ferid Aouidj - Secrétaire Général
M. Ahmed Azouz - Coordinateur, Projet de Mellassine

Université De Tunis

M. Fayçal Lakhoua, Ph.D. - Professeur de Sciences Economiques

Gouvernorat De Béja

M. Abdelkadder Nsiri - Premier Délégué
M. Mahmoud Msais - Secrétaire Général

Municipalité De Béja

M. Mohamed Ben Youssef - Vice Président
M. Rafik Ben Hadj Gacem - Secrétaire Général
M. Fathalli Amor - Topographe

Gouvernorat Du Kef

M. Moncef Belkhiria - Gouverneur
M. Mamoud Ben Alaya - Ingénieur

Municipalité Du Kef

M. Barbouch Hassen - Premier Vice Président
M. Beji Amor - Vice Président
M. Lahbib Kouki - Vice Président
M. Ben Arfa Moktar - Vice Président
M. Rovissi Ali - Secrétaire Général
M. Mechri Mongi - Service Technique

Municipalité Du Mornaguia

M. Mohamed Ridha Ben Hamouda - Délégué
M. Hedi Ben Hassein - Topographe

Transitec Tunitec - Consultants

M. J. Baccouche
M. Denis Dubois-Ferrière
M. Eric Dupont
M. Eric Huber