

ETUDE DE FAISABILITE  
D'UN SYSTEME DE FINANCEMENT  
POUR L'AMENAGEMENT FONCIER

PLAN DE TRAVAIL ET METHODOLOGIE DE L'ETUDE

Contrat PCE-1008-I-00-6006-00  
Task Order No. 3  
Environment and Urban Programs Support IQC

Soumis à l'intention de:  
U.S. Agency for International Development

Soumis par:  
Chemonics International Inc.

Décembre 20, 1996

---

**ETUDE DE FAISABILITE D'UN SYSTEME DE FINANCEMENT  
POUR L'AMENAGEMENT FONCIER EN TUNISIE  
PLAN DE TRAVAIL ET METHODOLOGIE DE L'ETUDE**

---

**A. Introduction**

Le principal but de la présente étude est de recommander des moyens de mieux intégrer les systèmes d'aménagement foncier et de financement de l'habitat destinés à des familles à revenus faibles ou moyens afin d'équilibrer l'offre et la demande de manière adéquate et autonome. Une attention particulière sera accordée au réseau des relations entre les autorités et agences nationales et locales d'une part, et le secteur privé d'autre part. La plus grande importance sera donnée aux mécanismes qui permettent d'aménager les terrains et de construire des logements avec recouvrement des coûts et autonomie sur une période de temps. Quand ce sera possible, la priorité sera donnée à l'expansion et/ou au renforcement des structures et institutions déjà en place de manière à améliorer leurs capacités d'atteindre les objectifs du gouvernement de la Tunisie en matière d'aménagement foncier et d'habitat. Des propositions de nouveaux mécanismes et/ou institutions seront envisagées en vue de consolider et de compléter les initiatives du gouvernement tunisien déjà en cours.

Les consultants travailleront en étroite collaboration avec les agences et institutions gouvernementales nationales et avec les municipalités, ainsi qu'avec les institutions financières, les entités privées propriétaires de terrains, les promoteurs et les groupes bénéficiaires. Une attention particulière sera accordée au projet El Matar car il représente une approche en cours aux besoins du pays dans le domaine de l'aménagement foncier.

En vue de mener cette étude et de fournir des recommandations, le contractant a rassemblé une équipe multidisciplinaire d'experts internationaux et locaux dans les secteurs judiciaire, financier, urbain et municipal.

Cette équipe est composée des experts internationaux C. Bovet (droit et finances), J. Pigey (urbanisme et municipalités), ainsi que des experts tunisiens R. Taleb (urbanisme et aménagement foncier) et S. El Mejri (droit et aspects institutionnels).

**B. Plan de Travail**

Le travail sera effectué par les quatre experts en équipe, sous la direction et avec les conseils de C. Bovet. L'effort principale intrants pour chacun des neuf groupes de tâches définis dans les termes de référence N° 3 seront affectés de la manière suivante :

B.1. Etude de marché	R. Taleb
B.2. Etude récapitulative du secteur financier	S. El Mejri
B.3. Conception d'un système financier	C. Bovet
B.4. Ressources du système financier recommandé	C. Bovet

B.5. Emplois du système de financement recommandé	J. Pigey
B.6. Projections financières pour l'aménagement des terres	J. Pigey
B.7. Conditions de viabilité financière	C. Bovet
B.8. Autres conditions de viabilité	Equipe
B.9. Définition des phases de mise en oeuvre	Equipe

La répartition des responsabilités pour les sous-tâches spécifiques de chacun des groupes de tâches identifiés ci-dessus se trouve à la Figure 1.

### **C. Calendrier des Travaux**

Trois missions sont proposées pour les consultants internationaux. Une première visite d'une semaine aura pour but d'analyser la situation prévalente, les structures, institutions et systèmes en place ainsi que de coordonner les travaux effectués par les experts tunisiens. Cette première visite est prévue pour la semaine qui commence le 4 janvier 1997.

Une seconde visite de deux semaines, par les consultants internationaux, suivra après l'achèvement de l'étude de marché et des autres analyses de la situation préparées par les experts locaux. Cette visite pourrait avoir lieu en fin février ou en mars 1997. A ce moment-là, le gouvernement tunisien et USAID/RHUDO se verront présenter des propositions préliminaires afin qu'ils les examinent et fassent des recommandations.

Une troisième et dernière visite d'une semaine, par les experts internationaux, suivra les décisions et recommandations du gouvernement tunisien et de USAID/RHUDO et aura pour objectif de raffiner la solution choisie.

Le calendrier des interventions des consultants internationaux et locaux pour la période de mise en oeuvre des termes de référence N° 3 est proposé à la Figure 2. La Figure 3 présente un calendrier préliminaire pour les tâches.

### **D. Prestations**

Ce plan de travail et cette méthodologie de l'étude représente le Rapport 1 prévu par les termes de référence N° 3.

Le Rapport 1A (aide-mémoire de visite) sera soumis à la fin de la première mission.

Le Rapport 2 sera soumis à la fin de la seconde mission définie ci-dessus, et il sera suivi dans les deux semaines par le Rapport intérimaire 3 plus complet.

Le Rapport 4, final, sera soumis dans les deux semaines de la fin de la troisième et dernière mission, et il traitera des commentaires et observations du gouvernement tunisien et de USAID/RHUDO.

### **E. Methodologie de l'etude**

L'intention du gouvernement tunisien est de mettre en place un système destiné à produire des parcelles aménageables administrées par les municipalités et aménagées par le secteur privé. A cet effet, les questions suivantes seront examinées au cours de la présente étude.

**Réévaluation du marché foncier.** Les municipalités sont-elles convaincues du rôle qu'elles ont à jouer dans le marché foncier aussi bien que dans celui des logements ? Disposent-elles des capacités techniques nécessaires pour assister le secteur privé, négocier et faire des transactions avec lui en vue de produire des parcelles aménageables ? Existe-t-il de bons systèmes de cadastre, d'enregistrement et d'immatriculation des droits d'occupation de sorte que les transactions peuvent être bien documentées ? Les transactions foncières sont-elles transparentes ? Quel est le contexte juridique et réglementaire du marché foncier ? Y a-t-il trop de règlements ? Y en a-t-il assez pour répondre aux besoins des familles à faibles revenus en matière d'habitat ? Quelles institutions sont en place pour s'occuper du marché foncier ? Ces institutions sont-elles efficaces ? efficaces ? Est-ce que ces institutions et les règlements en vigueur favorisent la participation du secteur privé à la production de terrains ? Dans quelle mesure le document de Samir Kanoun (1995) qui recommande des stratégies de renforcement du rôle des municipalités dans l'aménagement des terres est-il mis en oeuvre ?

**Détermination de l'efficacité des autorités municipales.** Les municipalités ont-elles assez d'autorité pour traiter avec les autres acteurs et fournir des terrains adéquats et des infrastructures qui répondent aux besoins en matière d'habitat ? Quelles sont les dispositions en vigueur pour les relations entre le gouvernement central et les municipalités dans le domaine foncier urbain ? La gestion des terrains a-t-elle été confiée aux municipalités ? Les compétences locales sont-elles adéquates pour garantir que les responsabilités dévolues sont renforcées au niveau local ? Quels types de programmes et produits de formation doivent-ils être mis en place pour soutenir cette dévolution de responsabilités ? Comment peut-on parvenir à un équilibre qui permettrait la déréglementation du marché foncier tout en tenant compte des besoins des familles à faibles revenus ?

**Evaluation de l'impact des politiques foncières sur les marchés des terrains et de l'habitat.** Comment les politiques foncières affectent-elles le prix des terres et l'efficacité des marchés ? Quel est l'impact des normes de morcellement sur les coûts de l'aménagement foncier et de la construction ? Comment les cycles d'approbation et de contrôle affectent-ils l'utilisation des sols et leur aménagement ? Comment les plans directeurs, le zonage et les normes de dimensions minimales des parcelles affectent-ils le coût des terrains destinés à être aménagés en zones résidentielles ?

**Evaluation des résultats des agences d'aménagement foncier.** Comment les textes législatifs pertinents (dont le Code de l'Urbanisme et de l'Aménagement Foncier) affectent-ils le processus et les coûts de l'aménagement foncier, et comment peuvent-ils être améliorés ? Comment l'Agence foncière et de l'Habitat contribue-t-elle à faciliter la fourniture de terrains aménagés destinés à la propriété de logements ? Quelles dispositions peuvent-elles être suggérées pour améliorer son rôle ?

**Evaluation de l'efficacité des opérations des marchés fonciers.** Les systèmes d'attribution des titres, d'enregistrement et d'informations sont-ils adéquats pour assurer l'efficacité des marchés fonciers ? Quelle est la situation au regard des cadastres, plans de subdivisions et de parcelles, ainsi que du système d'enregistrement des transactions foncières et de la mise à jour des titres de propriété ? Quelle est l'incidence du système de taxation foncière sur les opérations des marchés fonciers ?

**Evaluation des processus de développement des réseaux d'infrastructures.** Quel est le contexte financier, institutionnel et spatial de l'installation des réseaux d'infrastructures ? Quel sont

les systèmes de planification et de budgétisation du financement des infrastructures ? Comment les politiques foncières urbaines et les programmes durables d'infrastructures sont-ils liés ? Dans quelle mesure le système est-il financièrement durable pour ses bénéficiaires ?

**Evaluation du rôle du système et des institutions de financement.** Faudra-t-il créer une banque de crédit foncier ou une autre institution spécialisée ? Devra-t-elle être privée ? Devra-t-elle être capitalisée par le gouvernement ? Quels types de nouveaux instruments financiers seront-ils offerts par une institution spécialisée dans l'aménagement foncier en vue de s'ajuster à la situation des marchés ? Comment ces instruments vont-ils affecter la fourniture d'infrastructures par le secteur privé ? Quels mécanismes de détermination des prix doivent-ils être en place ? Comment l'appréciation des terrains sera-t-elle établie en vue de maintenir la transparence de sorte que les risques soient évidents ? Comment les municipalités auront-elles accès à des prêts à court et moyen terme ? Les municipalités feront-elles flotter leurs propres fonds pour les infrastructures ? Qui supervisera les cotations du risque et les normes des instruments qui seront offerts ? Comment les prix des améliorations des infrastructures seront-ils fixés de sorte que les propriétaires fonciers ne soient pas taxés de manière inefficace ? Quels autres modèles pourraient-ils être employés pour un projet pilote de type "El Matar" ? Quelles mesures doivent-elles être prises en vue d'assurer le succès d'une institution spécialisée dans les marchés fonciers ? De quoi cette institution aura-t-elle besoin en matière de personnel et de formation ? Comment les municipalités, directement intéressées, peuvent-elles être mobilisées en vue de participer à la création de projets fructueux ?