

Tunisie

Benita M. Ngoy



Vue d'ensemble

La population de la Tunisie était de 11 818 618 en 2020. Seulement 30% de la population vit en milieu rural.¹ Avec un taux d'urbanisation de 69,5%, la Tunisie est l'un des pays les plus urbanisés du continent. Le degré élevé d'urbanisation est considéré comme une conséquence des inégalités spatiales et des politiques ainsi que des vagues de migration rurale-urbaine causées par les circonstances socio-économiques.² Tunis, la plus grande ville du pays, avec 2 365 201 habitants,³ attire des gens des zones rurales parce qu'elle a plus d'opportunités d'emploi et donne accès aux services de base (95 % des ménages urbains ont accès à l'eau⁴ et 98% ont accès à un assainissement de base).⁵

Des années de dysfonctionnement politique et de stagnation économique ont exacerbé et amplifié la croissance du logement informel dans les zones urbaines. En 2011, juste après la révolution du jasmin, le taux d'informalité urbaine atteignait 45%. En 2020, la situation économique est telle que l'informalité urbaine n'est plus uniquement associée aux pauvres et à la classe ouvrière car de plus en plus de ménages de la classe moyenne optent pour l'habitat informel.⁶

L'activité économique en Tunisie a considérablement ralenti en raison de la crise de la COVID-19. Le taux de croissance du PIB a diminué de 8,6%, tandis que le taux d'inflation est passé à 5,6%, en 2020. La crise politique couplée à une situation économique difficile, aggravée par la pandémie, ont fait monter le coût de la vie et, parallèlement, le coût des terres et des matériaux de construction.

L'instabilité politique du pays est loin de s'apaiser, comme en témoigne la récente action exécutive du président Kaïs Saïed. Le 25 juillet 2021, le président limoge le chef du gouvernement, gelant l'activité de l'assemblée.⁷ Cette tourmente politique a créé un climat d'incertitude.

Comme tous les autres secteurs, le secteur formel du logement a été touché par la pandémie. Ceci est illustré par la baisse du nombre de ventes et de locations immobilières en 2020.⁸ La pandémie ne peut pas être uniquement blâmée pour le ralentissement du secteur du logement formel. Le nombre de transactions immobilières enregistrées a diminué de 10% en 2018 et a encore diminué de 9% en 2019.⁹ Face aux crises politique, économique et sanitaire du pays, la plupart des ménages ont recours à l'auto construction et leurs constructions ne sont souvent qualifiées que d'habitat informel.¹⁰

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Tunis, Sfax, Sousse
Taux de change (1er juillet 2021) : 1 USD = [a] 1 \$ PPA = (2020) [b]	2.76 Dinar Tunisien (TND) 0.91 Dinar Tunisien (TND)
Population totale [b] Population urbaine [b] Taux de croissance démographique [b] Taux d'urbanisation [b] PIB par habitant (USD courants) [b] Pourcentage de la population en dessous du seuil de pauvreté national (2017) [b] Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2019) [b] Proportion de la population adulte ayant emprunté formellement (2017) [b] Coefficient de Gini (2017) [b] Classement IDH des pays (2019) [c] Score IDH par pays (2019) [c]	11 818 618 8 221 976 1,05% 1,51% US\$3 320 55,1% 15,1% 8,5% 35,8 95 0,74
PIB (USD courants) [b] Taux de croissance du PIB [b] Taux d'inflation [b] Taux d'intérêt débiteur (2019) [b]	US\$39 236 million -8,60% 5,63% 7,78%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD) [d] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Terme [d] LTV maximale sur un prêt hypothécaire résidentiel [d] Ratio des prêts hypothécaires au PIB Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [d] Nombre de prêts de microfinance [e] Valeur des prêts de microfinance (USD) [e] Nombre de prestataires de microfinance [e]	n/a US\$4 153 million 8-14% 25 années 80% 10,60% 23 101 900 US\$165 million 287
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété [f] Nombre de logements formels achevés annuellement [g] Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur officiel ou entrepreneur dans une zone urbaine en unités monétaires locales (2019) [h] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un développeur officiel ou entrepreneur en milieu urbain (2019) [h] Location typique pour la maison nouvellement construite la moins chère (2019) [h] Coût du sac standard de 50 kg de ciment en unités monétaires locales [i] Type de registre des actes : numérique, scanné ou papier (2020) [j] Classement de l'indice Doing Business de la Banque Mondiale (2020) [j] Nombre de procédures d'enregistrement de propriété (2020) [j] Temps d'enregistrement de la propriété (2020) [j] Coût d'enregistrement de la propriété en tant que part du prix de la propriété (2020) [j] Score de l'indice de la qualité de l'administration foncière du DBI de la Banque mondiale (0-30) (2020) [j]	480 079 79 000 130 000 TND 25m ² 550 TND 12,80 TND (US\$4,66) Ordinateur - Scanner 78 5 35 jours 6,1% 13,5
Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement Pourcentage de ménages dirigés par une femme Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [k] Pourcentage de ménages disposant de services d'assainissement de base Pourcentage de ménages avec électricité	n/a n/a 8,2% n/a n/a
Nombre cumulé de décès dus au COVID pour 100 000 au 1er octobre [l] Pourcentage de la population entièrement vaccinée contre le COVID-19 au 1er octobre [m]	210,41 32,54%

NB : Les chiffres sont pour 2021 sauf indication contraire.

[a] Xe.com	[h] Elimrane.com
[b] World Bank World Development Indicators	[i] The African Counter (COMAF)
[c] Human Development Reports, United Nations Development Programme	[j] World Bank Ease of Doing Business Indicators
[d] Central Bank of Tunisia	[k] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)
[e] Microfinance Control Authority	[l] World Health Organization (WHO)
[f] National Land Ownership Office	[m] Johns Hopkins University Coronavirus Resource Center
[g] Tunisienumerique.com	

En réponse à la COVID-19, la Banque centrale de Tunisie en mars 2020 a réduit son taux directeur de 100 points de base et l'a encore réduit de 50 points de base en septembre 2020. Cela a permis de stabiliser le taux moyen du marché monétaire à 6,75% et taux de crédit réduits pour les nouveaux prêts aux particuliers et aux entreprises privées.¹¹ Par ailleurs, la Banque centrale a repoussé les échéances des prêts accordés aux particuliers et aux professionnels.¹² Ces mesures ont été un soulagement pour ceux qui ont perdu leur emploi et n'ont pas pu honorer leurs obligations de crédit. Et en raison de la baisse des taux, la demande de prêts hypothécaires a augmenté.¹³

En juillet 2021, afin d'alléger les difficultés rencontrées par la population tunisienne, le président Saïed a demandé au Président de l'Association professionnelle tunisienne des banques et institutions financières de réduire les taux d'intérêt sur les prêts.¹⁴ Si cette demande est acceptée, davantage de Tunisiens pourront obtenir des prêts pour le logement.

Accès au financement

Environ 80% des transactions immobilières en Tunisie sont financées par des prêts bancaires.¹⁵ La plupart des prêts bancaires sont destinés au logement. Les banques privilégient les prêts hypothécaires car ils sont adossés à des garanties ou à des sûretés. De plus, les prêts hypothécaires sont un bon moyen d'attirer et fidéliser la clientèle à la banque sur le long terme.¹⁶

En 2020, la valeur des prêts hypothécaires résidentiels a augmenté de 1.6%, passant de 11 279 000 DT (4 082 120 US\$) en 2019 à 11 463 000 DT¹⁷ (4 148 714 US\$).¹⁸ L'augmentation de 1.6% est relativement proche de l'augmentation de 1.9% entre 2018 et 2019. Cela suggère que la réduction du taux directeur par la banque centrale a réussi à atténuer l'impact de la pandémie sur la demande de prêts résidentiels.¹⁹

Cependant, MACsa, un intermédiaire boursier tunisien, rapporte que la valeur des intérêts en souffrance sur les prêts était de 850 millions de DT (308 millions US\$) en 2020.²⁰ Par rapport au chiffre de 2019 de 487 000 DT (176 millions US\$), il s'agit d'une augmentation de 74.5%. Entre 2018 et 2019, l'augmentation n'a été que de 6.3%.²¹ Le taux élevé de prêts non performants observé en 2020 peut être lié à la décision de la banque centrale de rééchelonner les remboursements des prêts bancaires de trois, puis de six mois en mars et septembre 2020. MACsa estime une forte probabilité de nouvelles augmentations du nombre de prêts non performants en 2021 et 2022.²²

En juin 2020, la Tunisie comptait 42 banques et institutions financières enregistrées, toutes agréées par la banque centrale pour proposer des prêts hypothécaires. Il s'agit de : 23 banques résidentes, sept banques non-résidentes, huit institutions de crédit-bail, deux sociétés d'affacturage et deux banques d'affaires.

Les banques en Tunisie proposent des formules de prêts pour financer l'achat d'une nouvelle maison, la rénovation d'une maison existante ou l'achat d'un terrain sur lequel construire une résidence. Les prêts hypothécaires offrent un financement jusqu'à 80% du coût du projet de logement.²³ Toutes les banques conventionnelles exigent que l'emprunteur individuel fournisse un minimum de 20% de la valeur du projet de logement. La documentation pour la demande de prêt comprend la fiche de paie et le contrat de travail de l'emprunteur. Ces informations sont utilisées pour déterminer le taux d'intérêt, la durée de remboursement et surtout, le montant du prêt.²⁴ La banque centrale recommande aux banques de ne pas accorder de prêts dont la mensualité dépasse 40% des revenus de l'emprunteur. Il s'agit d'une recommandation et non d'une loi et elle est généralement négligée. Certaines banques peuvent aller jusqu'à déterminer une mensualité supérieure à 50% du salaire de l'emprunteur.

En raison du nombre d'institutions financières offrant des prêts, le marché des prêts hypothécaires est très concurrentiel. Leurs offres sont similaires, avec des taux d'intérêt compris entre 8.3% et 14.4%.²⁵ Certaines banques proposent des tarifs préférentiels aux emprunteurs s'ils passent par un promoteur affilié à la banque.²⁶ Les modalités de remboursement des prêts hypothécaires varient entre une durée minimale de cinq ans et une durée maximale de 25 ans.

Il y a 287 prestataires de microfinance accrédités en Tunisie.²⁷ Les prêts de microfinance sont accordés pour financer des activités génératrices de revenus et d'emplois. Cependant, ils peuvent également être accordés pour améliorer les conditions de vie. Le règlement n° 2012-2128 du 28 septembre 2012 stipule que le montant maximum des prêts de microfinance accordés à ces fins est de 1 000 DT (362 US\$) pour les associations et de 3 000 DT (1 086 US\$) pour une société anonyme. La valeur moyenne des prêts de microfinance alloués pour améliorer les conditions de vie était de 1 846 DT (668 US\$).²⁸

L'encours des prêts de microfinance soumis à un moratoire s'élevait à 1 934 000 DT (703 273 US\$) à fin avril 2021.²⁹ Le portefeuille à risque 30 (PAR 30) de ces prêts de microfinance a été estimé à 10.73% contre 3.94%

Informalité urbaine

En Tunisie, le logement informel fait référence à des logements ou des implantations illégalement construits sur des terrains achetés légalement par les ménages mais dépourvus d'un aménagement et d'un équipement adéquats et non conformes aux réglementations en vigueur en matière d'urbanisme et de construction.⁵⁷ Moins de 1% de la population urbaine vit dans des bidonvilles.⁵⁸

L'Agence pour la Réhabilitation et la Rénovation Urbaine (ARRU), en charge de la réhabilitation des quartiers informels, a recensé environ 1 440 quartiers informels à travers le pays. Pour alléger la pression sur la capitale, l'Agence Foncière Logement (AFH) s'emploie à mobiliser des terrains pour l'habitat individuel et collectif dans les quartiers voisins des grandes villes.⁵⁹ La majorité de la population urbaine a accès à l'eau et à l'assainissement de base.

enregistré quatre mois plus tôt.³⁰ Cette dégradation notable est due à la persistance des difficultés de remboursement rencontrées par les clients, malgré le moratoire obtenu en raison de la crise sanitaire.

Certaines associations de microfinance accréditées incluent *ENDA Tamweel*, *Taysir microfinance*, *Microcred Baobab* et *Advans Tunis*.³¹ ENDA a lancé le prêt EDDAR en 2007 pour financer l'amélioration des logements. Le prêt EDDAR vise à répondre aux besoins des populations vulnérables des quartiers populaires, dépourvues de logement décent et n'ayant pas accès au financement bancaire. D'un montant maximum de 5 000 DT (1 815 US\$), le prêt est remboursable sur une période de 24 mois.³²

Caractère abordable

Le revenu national brut par habitant de la Tunisie a diminué de 3.4%, passant de 9 404 DT (3 404 US\$) en 2019 à 9 085 DT (3 288 US\$) en 2020.³³ Malgré la baisse des taux d'intérêt, acheter ou construire une nouvelle maison devient de plus en plus coûteux compte tenu de la situation économique actuelle du pays. Certains ménages ne peuvent se permettre d'acheter des terrains moins chers que dans les zones périurbaines.³⁴ En raison du prix élevé des logements, des terrains et des matériaux de construction, de plus en plus de ménages de la classe moyenne ont recours à l'habitat informel, qui se multiplie.³⁵

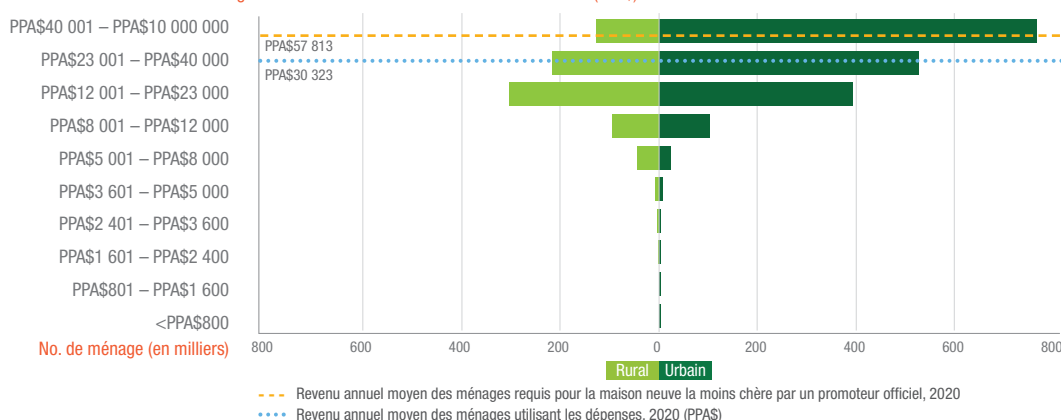
Le recensement de 2014 a révélé que 77% des Tunisiens possèdent une maison/unité d'habitation, 17.2% sont locataires et 5% reçoivent un logement gratuit.³⁶ Peu ont recours au crédit immobilier pour financer l'achat ou la construction de leur logement : 90% des logements n'ont pas de crédit immobilier.³⁷

L'obtention de prêts hypothécaires auprès des banques est un défi pour les personnes à faible revenu. Le « *First Housing Programme* » est un programme initié par le gouvernement et lancé en 2018 pour relever ce défi, avec peu de succès. Le programme a été révisé en 2019 pour augmenter le montant du prêt et réduire le taux d'intérêt. Pour être éligible au « programme de premier logement », le demandeur-personne seule ou ménage -doit être salarié et avoir un revenu mensuel brut de 4.5 à 10 fois le salaire minimum garanti.³⁸ Les candidats retenus obtiennent un prêt pour financer leur premier logement³⁹ auprès d'une banque affiliée qui couvre jusqu'à 80% du prix du logement, au taux préférentiel de 2%. Le gouvernement couvre les 20% restants du prix du logement sous la forme d'un prêt bonifié. Le prêt accordé par la banque est plafonné à 220 000 DT (79 623 US\$), avec une durée de remboursement maximale de 25 ans.⁴⁰

Les ménages et les particuliers non éligibles au « Programme Logements Premiers » peuvent solliciter le FOPROLOS (Fonds pour la Promotion du Logement des Salariés). Il s'agit d'un programme gouvernemental qui permet aux employés tunisiens de devenir propriétaires.⁴¹ Le gouvernement a été critiqué pour ne pas en faire assez pour s'assurer que les employés ont accès au logement, même si les employeurs continuent de contribuer au programme. D'autres critiques viennent du fait que les entreprises de construction interprètent la loi FOPROLO selon leur convenance. Ils refusent certaines demandes car la taille

TUNISIE

Profil Annuel de Revenu des Ménages Urbains et Ruraux basé sur leur consommation (PPAS)



Population:	11 818 618
Taux d'urbanisation:	1.51%
Coût de la maison nouvellement construite la moins chère :	130 000 TND
Prix de la maison PPA\$	PPA\$142 946
Foyers urbains pouvant acheter cette maison avec financement :	41.96%
1 PPA\$	0.91 Franc CFA

Source: <https://www.cgidd.com/> (2020)

de la maison à construire est trop petite, donc moins rentable pour eux. Certains pensent que les FOPROLOS sont devenus une source de revenus officieuse pour les entreprises de construction qui ont cessé de construire des logements sociaux.⁴¹

Offre de logement

Après la révolution du jasmin de 2011, le niveau d'informalité urbaine a grimpé à 45%.⁴³ L'insuffisance de logements pour les Tunisiens les plus pauvres dans les zones urbaines a en outre conduit à des dysfonctionnements urbains. Les logements informels et les établissements humains ont proliféré et la pauvreté a augmenté parallèlement à la ségrégation socio-spatiale. Les logements informels et les établissements anarchiques pourraient augmenter dans des proportions ingérables, et si la stabilité économique et politique n'est pas établie rapidement, le gouvernement pourrait même perdre le contrôle de l'expansion et de la planification des villes.

L'Institut National de la Statistique recense 3 289 901 unités résidentielles en Tunisie, dont 71% sont situées en zones urbaines et périurbaines.⁴⁴

Le niveau élevé d'informalité urbaine est dû au coût élevé du logement urbain. Au cours des cinq dernières années, le prix des propriétés résidentielles a augmenté de 46% et le prix des terrains à bâtir de 41%. L'indice des prix de l'immobilier a augmenté de 10%⁴⁵ au quatrième trimestre 2020 par rapport à la période correspondante en 2019. Il est supposé que les prix continuent d'augmenter.

L'une des raisons de la pression sur les prix est la pénurie de logements causée par l'augmentation du prix des terrains et des matériaux de construction. Dans l'instabilité politique et la crise économique actuelles, investir dans des propriétés résidentielles est considéré comme la forme d'investissement la plus sûre. De plus, le crédit-bail est un bon moyen de gagner un revenu supplémentaire. Cependant, c'est un luxe dont la classe ouvrière, toujours plus nombreuse, ne se soucie pas.

Les politiques de logement devraient considérer le bien-être des marginalisés et des pauvres au même niveau que celui des riches. Un décret gouvernemental publié en novembre 2020 a stipulé l'accélération de l'adoption des plans de développement urbain. Ceux-ci étaient bloqués depuis mai 2018, entravant le développement urbain du pays et retardant plusieurs projets de développement. Environ 51 plans d'urbanisme, touchant 550 000 personnes, sont programmés.⁴⁶

Le marché de l'immobilier

Le marché immobilier est dominé par le secteur du logement informel. La promotion immobilière privée tunisienne ou le secteur immobilier ralentit depuis 2018. L'Office National de l'Immobilier (CFP) a enregistré 610 767 transactions immobilières en 2018, 594 551 en 2019 et 501 836 en 2020. Le nombre de transactions a diminué de 2.7% de 2018 à 2019 et de 15.6% de 2019 à 2020.⁴⁷

Étant donné que 90% des propriétés résidentielles n'ont pas d'hypothèque, la plupart des prêts hypothécaires accordés par les institutions financières sont destinés au secteur privé de l'immobilier/de la promotion immobilière. Lorsque les mesures pandémiques et les confinements ont été mis en œuvre en 2020, l'obtention d'un financement auprès de la banque est devenue un exercice difficile car les transactions ont été suspendues pendant plusieurs mois. En raison de la faible disponibilité des financements, les promoteurs immobiliers n'ont poursuivi que les projets financés jugés moins risqués et ont abandonné ou reporté le reste.⁴⁸

Le logement privé formel ne représente que 20% du secteur du logement du pays.⁴⁹ Il faut cinq procédures pour enregistrer une propriété et le processus prend 35 jours. Par ailleurs, l'autorisation de construire est obtenue 21 jours après la date de dépôt de la demande.⁵⁰ Par conséquent, seule la moitié des unités construites en 2020 ont dûment obtenu une autorisation de construire.⁵¹

Politique et législation

Le Ministère de l'Équipement du Logement et des Infrastructures travaille à la promulgation du code de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la construction qui est en cours d'adaptation du code de l'administration locale.⁵²

Le projet de loi n° 104 de l'année 2020, relatif à la relance économique et au règlement des délits de change, a été approuvé le 14 juillet 2021 par l'Assemblée nationale. Cette législation garantit que tout Tunisien peut acquérir un logement grâce à un prêt dont le taux d'intérêt n'excède pas 3%. Le remboursement s'effectuera sur une durée maximale de 40 ans, sans exigence d'autofinancement pour le premier logement.⁵³

La loi de finances 2021 vise à inciter et à habiliter les citoyens à acheter des propriétés résidentielles en 2021 et 2022. Les acheteurs de propriétés résidentielles au cours de cette période bénéficieront d'une réduction d'impôt sur le revenu de 100 DT (36 US\$) par mois.⁵⁴

Opportunités

La contribution du secteur immobilier privé à l'offre de logements abordables est insignifiante. Ils construisent principalement des propriétés luxueuses dans les villes côtières,⁵⁵ qui attirent les touristes et les riches expatriés européens. Investir dans un bien immobilier de luxe pouvant être loué en courte et longue durée à Bizerte, Sfax, Ariana et Sousse est une opportunité très lucrative.

Le secteur formel du logement tunisien traverse une révolution numérique.⁵⁶ Les banques s'orientent vers la numérisation des transactions bancaires à cause de la pandémie de la COVID-19. Pour faciliter le processus de demande de prêt et d'autres transactions liées aux prêts, les banques auront besoin de solutions de numérisation.

Données sur le financement du logement

La Banque centrale de Tunisie publie des rapports annuels sur la situation et la performance des institutions financières qui proposent des prêts hypothécaires.

En outre, l'Institut national des statistiques partage des mises à jour mensuelles de l'indice des prix du marché immobilier et des informations sur le nombre et les types d'unités résidentielles dans le pays. Ces données sont mises à jour trimestriellement.

L'Office National de l'Immobilier publie chaque année le nombre de transactions immobilières réalisées. Les informations de l'année en cours sont mises à jour tous les trimestres. De même, l'Autorité de surveillance de la microfinance publie un rapport trimestriel détaillant la performance des prestataires de microfinance dans le pays.

L'administration fiscale du pays, axée sur le contrôle fiscal et la collecte de données, est numérisée mais les informations ne sont pas partagées avec les personnes travaillant dans le secteur ou le public.

Les banques hésitent à partager des informations sur les taux d'intérêt de leurs prêts par crainte d'être espionnées par des concurrents.

Sources supplémentaires

Bank ABC. Crédits. <https://www.bank-abc.com/world/Tunis/Fr/Products/RetailBanking/Pages/Loans.aspx> (Consulté le 2 Aout 2021).

Logis. Les crédits immobiliers en Tunisie. <https://www.logis.tn/les-credit-immobiliers-en-tunisie/> (Consulté le 2 Aout 2021).

Advans Tunis. Crédits Logement. <https://www.advanstunisie.com/pro/emprunter-plus/credit-logement/> (Consulté le 8 Aout 2021).

Webmanagercenter; (2018). Tunisie : Les célibataires auront droit au "programme du premier logement". 21 December 2018. <https://www.webmanagercenter.com/2018/12/21/428899/tunisie-les-celibataires-aurent-droit-au-programme-du-premier-logement/> (Consulté le 29 Aout 2021).

Ministère de l'Équipement de l'Habitat et de l'Infrastructure. Statistiques et indicateurs sur le secteur de l'Habitat. <http://www.equipement.tn/fr/principaux-secteurs/habitat/statistiques-et-indicateurs-sur-le-secteur-de-lhabitat/>

Banque mondiale. Croissance démographique (% annuel) – Tunisie <https://data.worldbank.org/indicator/%20SPPOP.GROW%20?locations=TN> (Consulté le 29 Aout 2021).

Banque mondiale. Population, totale – Tunisie <https://data.worldbank.org/indicator/SPPOP.TOTL> (Consulté le 29 Aout 2021).

Banque mondiale. Population rurale (% de la population totale) <https://data.worldbank.org/indicator/SPRUR.TOTL.ZS> (Consulté le 29 Aout 2021).

Banque mondiale. Population rurale (% de la population totale) – Tunisie. <https://data.worldbank.org/indicator/%20SPRUR.TOTL.ZS%20?locations=TN> (Consulté le 29 Aout 2021).

Sites web

Institut National de la Statistique www.ins.tn

Banque Centrale de Tunisie www.bct.gov.tn

Ministère de l'Équipement, du Logement et des Infrastructures www.mehat.gov.tn ; www.equipement.tn/

Agence immobilière du logement <http://www.afh.nat.tn>

Office National de l'Immobilier (CPF) www.cpf.gov.tn

- 1 World Bank. The World Bank in Tunisia. Overview. <https://www.worldbank.org/en/country/tunisia/overview> (Consulté le 2 septembre 2021).
- 2 Spatial inequalities occur when the government singles out particular regions for special support with spatial policies.
- 3 World Bank. Population in largest city. <https://data.worldbank.org/indicator/SD.UR.UR.LCTY%20locations=TN> (Consulté le 29 juillet 2021).
- 4 Saidani, W. (2019). Water in Tunisia. Are resources limited? 18 août 2019. Media Terre. <https://www.mediaterre.org/actu/20190818063900.1.html> (Consulté le 9 septembre 2021).
- 5 Knoema. (2020). Tunisia - Proportion of urban population served with at least basic sanitation. <https://knoema.fr/atlas/Tunisie/topics/Eau/Assainissement-Population-urbaine/Proportion-of-urban-population-served-with-at-least-basic-sanitation> (Consulté le 9 septembre 2021).
- 6 Saidi, M. (2019). Proliferation of informal settlements: An uncontrollable expansion of cities. 25 December 2019. La Presse. <https://lapresse.tn/41309/proliferation-de-lhabitat-spontane-une-extension-incontrlable-des-villes/> (Consulté le 25 août 2021).
- 7 Amara, T. (2021). Tunisia's Saïed moves on economy and COVID-19 after dismissing govt. 29 Juillet 2021. Daily Maverick. <https://www.dailymaverick.co.za/article/2021-07-29-tunisias-saied-moves-on-economy-and-covid-19-after-dismissing-govt/> (Consulté le 29 juillet 2021).
- 8 Gharbi, A. (2020). Is real estate still a safe haven despite the crisis? 23 septembre 2020. L'Economiste Maghrebin. <https://www.leconomistemaghreb.com/2020/09/23/immobilier-reste-il-valeur-refuge-malgre-crise/> (Consulté le 27 août 2021).
- 9 PBR Rating (2020). Real Estate Promotion Sector in Tunisia. <https://www.pbrating.com/assets/docs/ES-Promotion-Immobilie-PBR-Rating.pdf> (Consulté le 6 septembre 2021), pp.5-10.
- 10 PBR Rating (2020). Real Estate Promotion Sector in Tunisia. <https://www.pbrating.com/assets/docs/ES-Promotion-Immobilie-PBR-Rating.pdf> (Consulté le 6 septembre 2021), pp.5-10.
- 11 Banque Centrale de Tunis (2020). Rapport Annuel 2019. https://www.bct.gov.tn/bct/siteprod/documents/RA_frpdf (Consulté le 22 août 2021), Pg. 11.
- 12 Banque Centrale de Tunis (2020). Rapport Annuel 2019. https://www.bct.gov.tn/bct/siteprod/documents/RA_frpdf (Consulté le 22 août 2021), Pg. 11.
- 13 Central Bank of Tunisia – General Direction of Monetary Policy. (2020). Note on economic and monetary developments. October 2020. https://www.bct.gov.tn/bct/siteprod/documents/Fiches_Conj.pdf (Consulté le 23 août 2021), Pg. 17.
- 14 African Manager (2021). Bank professionals are considering the idea of lowering interest rates. 31 juillet 2021. <https://africanmanager.com/les-pros-de-la-banque-reflechissent-a-lidee-de-baisse-des-taux-dinteret/> (Consulté le 9 septembre 2021).
- 15 Kapitalis. Sanitary crisis and real estate financing in Tunisia and Morocco. 9 juillet 2021. <http://kapitalis.com/tunisie/2021/07/09/crise-sanitaire-et-financement-de-limmobilier-en-tunisie-et-au-maroc/> (Consulté le 19 juillet 2021).
- 16 Korcheni, I. Regional director of the Zitouna Bank group. (2021). Online interview : Sarraj immobilier - Les crédits immobiliers en Tunisie. 12 March 2021. <https://www.youtube.com/watch?v=gx3z54Y1o4t&t=147s> (Consulté le 16 août 2021).
- 17 Boulekbache, S. (2021). Credit in times of crisis | A high risk operation. 12 February 2021. Lapresse. <https://lapresse.tn/88037/credits-en-temps-de-crise-une-operation-a-haut-risque/> (Consulté le 4 août 2021).
- 18 Central Bank of Tunisia (2021). Annual Report on Banking Supervision 2019: Table 14: Evolution of loans of resident banks. https://www.bct.gov.tn/bct/siteprod/documents/sup_bc_frpdf (Consulté le 9 août 2021), pp. 26-35.
- 19 Banque Centrale de Tunis (2020). Rapport Annuel 2019. https://www.bct.gov.tn/bct/siteprod/documents/RA_frpdf (Consulté le 22 août 2021), Pg. 11.
- 20 WEBMANAGERCENTER. (2020). What impact has the Covid-19 crisis had on the Tunisian banking sector? 10 December 2020. <https://www.webmanagercenter.com/2020/12/10/460545/quel-impact-de-la-crise-covid-19-sur-le-secteur-bancaire-tunisien/> (Consulté le 7 août 2021).
- 21 Central Bank of Tunisia (2020). Annual Report 2019: Table 4-10: Breakdown of outstanding unpaid and contentious loans concerning loans to individuals by financing object. https://www.bct.gov.tn/bct/siteprod/documents/RA_frpdf (Consulté le 9 août 2021), Pg. 107.
- 22 WEBMANAGERCENTER. (2020). What impact has the Covid-19 crisis had on the Tunisian banking sector? 10 December 2020. <https://www.webmanagercenter.com/2020/12/10/460545/quel-impact-de-la-crise-covid-19-sur-le-secteur-bancaire-tunisien/> (Consulté le 7 août 2021).
- 23 Central Bank of Tunisia. (2019). Banking regulation. Article 35b: Housing finance loans. https://www.bct.gov.tn/bct/siteprod/documents/reg_bancaire.pdf (Consulté le 12 août 2021), Pg. 291.
- 24 Hamed, K. (2018). Tunisia - Enquête : How to negotiate your mortgage loan and avoid the traps? 14 March 2018. iBoursa. https://www.iboursa.com/analyses/chronique-tunisie_enquete_comment_negocier_son_credit_immobilier_et_eviter_les_pieges_-69 (Consulté le 22 août 2021).
- 25 UIB. (2020). Summary of the bank's conditions applicable to customers from 15 septembre 2020. Loans for the financing of a home. <https://www.uib.com.tn/images/pdf/tarifs/2020/DOCUMENT-CLIENT-Recueil-des-conditions-de-banque-a-partir-du-15-sept-2020.pdf> (Consulté le 16 août 2021), Pg. 4.
- 26 Hamed, K. (2018). Tunisia - Enquête : How to negotiate your mortgage loan and avoid the traps? 14 March 2018. iBoursa. https://www.iboursa.com/analyses/chronique-tunisie_enquete_comment_negocier_son_credit_immobilier_et_eviter_les_pieges_-69 (Consulté le 22 août 2021).
- 27 Autorité de contrôle de la Microfinance Tunisie. Numéro 15-Juin 2021. Le Baromètre de la Microfinance <http://www.acm.gov.tn/Fr/> (Consulté le 08 août 2021), pp.1-4.
- 28 Autorité de contrôle de la Microfinance Tunisie. La Microfinance en Tunisie. http://www.acm.gov.tn/Fr/la-microfinance-en-tunisie_11_23 (Consulté le 27 août 2021).
- 29 A moratorium is a legally authorised period of delay in the performance of legal obligations or the payment of a debt.
- 30 Portfolio at risk (PAR) is a type of ratio used in microfinance institutions or banks to measure the quality of loans and the risk that they currently have. PAR is used to measure the risk, in percentage, that the loans may be defaulted. It is calculated by dividing the amount of loan portfolio that is overdue on a certain period onward, e.g. 30 days, over the total loan portfolio.
- 31 Autorité de contrôle de la Microfinance Tunisie. Liste de IMF agrees. http://www.acm.gov.tn/Fr/liste-des-imf-agrees_11_26 (Consulté le 8 août 2021).
- 32 Ministère de l'Équipement, de l'Aménagement du Territoire et de Développement Durable. (2014). Pour une nouvelle stratégie de l'habitat : Promotion de l'accès au financement du logement, diagnostics et recommandations. http://www.mehat.gov.tn/fileadmin/user_upload/PromotionDeLAccesAuFinancemTNDuLogementZSayahOct2014.pdf (Consulté le 8 août 2021), Pg. 11.
- 33 World Bank. GNI per capita (current LCU) - Tunisia. <https://data.worldbank.org/indicator/SD.YN.GNPPC.APCN%20locations=TN> (Consulté le 1 août 2021).
- 34 Gharbi, A. (2020). Immobilier reste-t-il une valeur refuge malgré la crise ? 23 septembre 2020. L'Economiste Maghrebin. <https://www.leconomistemaghreb.com/2020/09/23/immobilier-reste-il-valeur-refuge-malgre-crise/> (Consulté le 27 août 2021).
- 35 In Tunisia, informal housing refers to illegal housing/settlements/squatters built on land legally purchased by households but lacking adequate spatial planning and equipment and not in compliance with current planning and building regulations.
- 36 Tallel. (2015). Tunisia – Population : L'INS livre des chiffres du recensement de 2014. 16 April 2016. WEBMANAGERCENTER. <https://www.webmanagercenter.com/2015/04/16/162565/tunisie-population-l-ins-livre-des-chiffres-du-recensement-de-2014/> (Consulté le 26 août 2021).
- 37 CAHF (2019). Housing Finance in Africa 2019. Tunisia country profile. Centre for Affordable Housing Finance in Africa. <http://housingfinanceafrica.org/app/uploads/Tun-2019.pdf> (Consulté le 29 août 2021), Pg. 256.
- 38 The guaranteed minimum wage varies between DT 1 750 (US\$ 633) and DT 3 750 (US\$ 1 357).
- 39 Home intended to be used as a main residence, consisting of at least two bedrooms and a living room, and built by a property developer approved by the Ministry of Housing or belonging to private individuals.
- 40 Programme du premier logement. <http://prca.gov.tn/wp-content/uploads/2019/05/programme-du-premier-logement.pdf> (Consulté le 10 septembre 2021).
- 41 PBR Rating (2020). Real Estate Promotion Sector in Tunisia. <https://www.pbrating.com/assets/docs/ES-Promotion-Immobilie-PBR-Rating.pdf> (Consulté le 7 août 2021), pp. 5-10.
- 42 Foussek. (2020). Comment fonctionne le crédit Foprolos. <https://foussek.com/blog/2020/11/04/comment-fonctionne-le-credit-foprolos> (Consulté le 21 juillet 2021).
- 43 Saidi, M. (2019). Prolifération de l'habitat spontané : Une extension incontrôlable des villes. 25 December 2019. La Presse. <https://lapresse.tn/41309/proliferation-de-lhabitat-spontane-une-extension-incontrlable-des-villes/> (Consulté le 25 août 2021).
- 44 Institut National de la Statistique. Nombre total de logements. <http://dataportal.ins.tn/fr/DataAnalysis?F39ABDWLkm5JIRiSiVvA> (Consulté le 4 août 2021).
- 45 Institut National de la Statistique. Indice des prix de l'immobilier. <http://dataportal.ins.tn/fr/DataAnalysis?F39ABDWLkm5JIRiSiVvA> (Consulté le 4 août 2021).
- 46 WEBMANAGERCENTER. (2020). Tunisie : Vers une réduction des taux d'intérêt appliqués sur les crédits immobiliers. 14 December 2020. <https://www.webmanagercenter.com/2020/12/14/460692/tunisie-vers-une-reduction-des-taux-dinteret-appliques-sur-les-credits-immobiliers/> (Consulté le 21 juillet 2021).
- 47 National Office of Real Estate. Statistics. The number of real estate transactions. <http://www.cpf.gov.tn/cpf/site/Arabe/index.php> (Consulté le 7 août 2021).
- 48 Kapitalis. (2021). Crise sanitaire et financement de l'immobilier en Tunisie et au Maroc. 9 juillet 2021. <http://kapitalis.com/tunisie/2021/07/09/crise-sanitaire-et-financement-de-limmobilier-en-tunisie-et-au-maroc/> (Consulté le 19 juillet 2021).
- 49 PBR Rating (2020). Real Estate Promotion Sector in Tunisia. <https://www.pbrating.com/assets/docs/ES-Promotion-Immobilie-PBR-Rating.pdf> (Consulté le 7 août 2021), pp. 5-10.
- 50 SICAD. Permis de bâtir. http://www.sicad.gov.tn/Fr/Prestations_57_3_D609 (Consulté le 7 août 2021).
- 51 PBR Rating (2020). Real Estate Promotion Sector in Tunisia. <https://www.pbrating.com/assets/docs/ES-Promotion-Immobilie-PBR-Rating.pdf> (Consulté le 7 août 2021), pp. 5-10.
- 52 WEBMANAGERCENTER. (2020). Tunisie : Vers une réduction des taux d'intérêt appliqués sur les crédits immobiliers. 14 December 2020. <https://www.webmanagercenter.com/2020/12/14/460692/tunisie-vers-une-reduction-des-taux-dinteret-appliques-sur-les-credits-immobiliers/> (Consulté le 21 juillet 2021).
- 53 African Manager. (2021). Would the "Housing for Every Tunisian" programme be a solution? 15 juillet 2021. <https://africanmanager.com/le-programme-un-logement-pour-chaque-tunisien-serait-il-la-pancee/> (Consulté le 9 septembre 2021).
- 54 Chatexpert. Tunisie: PLF 2021. 23 October 2020. <http://chaexpert.com/plf-2021/> (Consulté le 21 juillet 2021).
- 55 PBR Rating (2020). Real Estate Promotion Sector in Tunisia. <https://www.pbrating.com/assets/docs/ES-Promotion-Immobilie-PBR-Rating.pdf> (Consulté le 7 août 2021), pp. 5-10.
- 56 Kapitalis. (2021). Crise sanitaire et financement de l'immobilier en Tunisie et au Maroc. 9 juillet 2021. <http://kapitalis.com/tunisie/2021/07/09/crise-sanitaire-et-financement-de-limmobilier-en-tunisie-et-au-maroc/> (Consulté le 19 juillet 2021).
- 57 Saidi, M. (2019). Prolifération de l'habitat spontané : Une extension incontrôlable des villes. 25 December 2019. La Presse. <https://lapresse.tn/41309/proliferation-de-lhabitat-spontane-une-extension-incontrlable-des-villes/> (Consulté le 25 août 2021).
- 58 National Institute of Statistics. (2020). Bases de données. Logement par type. <http://dataportal.ins.tn/fr/DataAnalysis> (Consulté le 10 septembre 2021).
- 59 WEBMANAGERCENTER. (2020). Tunisie : Vers une réduction des taux d'intérêt appliqués sur les crédits immobiliers. 14 December 2020. <https://www.webmanagercenter.com/2020/12/14/460692/tunisie-vers-une-reduction-des-taux-dinteret-appliques-sur-les-credits-immobiliers/> (Consulté le 21 juillet 2021).